

**Uniwersytet Łódzki**  
**Wydział Nauk Geograficznych**  
**Pracownia Technik Komputerowych i Graficznych**

Marcin Turczyn

**Struktura przestrzenna nowych inwestycji budowlanych w małych  
miastach województwa łódzkiego**

rozprawa doktorska

**Promotor rozprawy:**  
**Prof. dr hab. Tadeusz Marszał**

Łódź 2015

## SPIS TREŚCI

<b>Wstęp</b> .....	3
Zarys problemu i przedmiot badań .....	3
Cele i zakres pracy .....	5
Zagadnienia definicyjne .....	9
Metody badań .....	13
Materiały źródłowe .....	17
Przegląd literatury przedmiotu .....	18
<b>1. Determinanty rozwoju nowych inwestycji budowlanych</b> .....	25
1.1. Położenie małych miast .....	31
1.2. Potencjał ludnościowy i struktura społeczno-demograficzna .....	42
1.3. Lokalny potencjał gospodarczy .....	61
1.4. Charakterystyka układu rezydencjalnego .....	77
1.5. Działania i instrumenty prawno-ekonomiczne władz publicznych oddziałujące na realizację inwestycji budowlanych .....	95
1.6. Podsumowanie .....	115
<b>2. Struktura rodzajowa i okres realizacji nowych inwestycji budowlanych</b> .....	122
2.1. Rodzaj inwestycji .....	128
2.2. Okres realizacji inwestycji .....	151
2.3. Podsumowanie .....	161
<b>3. Struktura inwestorska</b> .....	166
3.1. Własność realizowanych inwestycji .....	167
3.2. Pochodzenie inwestorów .....	175
3.3. Podsumowanie .....	185
<b>4. Nowe inwestycje budowlane w przestrzeni małych miast</b> .....	196
4.1. Liczba realizowanych obiektów budowlanych w strefach wewnątrzmijskich .....	198
4.2. Rozmieszczenie nowych obiektów budowlanych w wewnątrzmijskich strefach według rodzaju, własności i okresu realizacji inwestycji oraz struktury inwestorskiej ..	221
4.3. Podsumowanie .....	260
<b>5. Zróżnicowanie małych miast pod względem struktury przestrzennej i determinant rozwoju nowych inwestycji budowlanych – wnioski końcowe</b> .....	268
<b>Bibliografia</b> .....	282
<b>Spis rycin</b> .....	293
<b>Spis tabel</b> .....	296
<b>Spis fotografii</b> .....	299

# WSTĘP

## Zarys problemu i przedmiot badań

Proces transformacji społeczno-gospodarczej, który rozpoczął się w Polsce w 1989 r., spowodował szereg przeobrażeń przestrzenno-funkcjonalnych, szczególnie widocznych w dużych miastach. W znacznie mniejszej skali wpływ tych przemian zaznaczył się w przestrzeni małych ośrodków miejskich. Obserwowane zjawiska oraz problemy powstałe pod wpływem przekształceń ustrojowych, mających swe odzwierciedlenie w zagospodarowaniu miast, spowodowały duże zainteresowanie w kręgach naukowych. Problematyka przemian przestrzenno-funkcjonalnych miast jest szeroko poruszana przez różne dziedziny nauk jak m.in.: geografia społeczno-ekonomiczna, gospodarka przestrzenna, urbanistyka, architektura, ekonomia, ekonomika miast, socjologia, itp. Jednak większość badań jest poświęcona ośrodkom średniej lub dużej wielkości, natomiast to „...małe miasta wraz ze swoim wiejskim zapleczem są istotnym elementem krajobrazu, gospodarki oraz życia społecznego”<sup>1</sup>. „Choć ich potencjał ekonomiczny, demograficzny czy społeczny w skali kraju jest nieporównywalny z potencjałem dużych ośrodków metropolitalnych czy nawet grupą miast średnich, to ich rola w sieci osadniczej poszczególnych regionów jest kluczowa”<sup>2</sup>.

Małe miasta<sup>3</sup>, zarówno w skali województwa łódzkiego jak i ogólnokrajowej są najliczniejszym zbiorem jednostek osadniczych posiadających prawa miejskie, równocześnie pełnią ważną rolę w regionalnych systemach osadniczych. Jest to doskonale widoczne na przykładzie województwa łódzkiego, w którym udział tego typu ośrodków wynosi aż 48%, również na tle kraju małe jednostki miejskie<sup>4</sup> stanowią ponad połowę wszystkich miast. „Ośrodki tego typu cechuje pewna odmienność przejawiająca się m.in. w: małej liczbie ludności, niewielkim terytorium, niskiej gęstości zaludnienia, istnieniu silnych więzi społecznych, mniejszym natężeniu patologii i negatywnych zjawisk społecznych, specyficznym układzie przestrzennym, słabszym rozwinięciu sektora przemysłowego i usługowego oraz obsługą rolniczego zaplecza, słabo rozwiniętą infrastrukturą i wewnętrzną

---

<sup>1</sup> Heffner K., 2005, *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Akademia Ekonomiczna, Katowice, str. 10.

<sup>2</sup> Heffner K., Marszał T., 2006, *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 5.

<sup>3</sup> Małe miasta zostały zdefiniowane w części „Zakres przestrzenny pracy”.

<sup>4</sup> Na obszarze Polski w 2004 roku istniało 429 miast liczących poniżej 10 tys. mieszkańców (na podstawie danych GUS z 2005 roku).

komunikacją”<sup>5</sup>. Małe miasta stanowią pośrednie ogniwo pomiędzy osiedlem wiejskim a miastem, w którym skupiają się różnorodne procesy charakterystyczne zarówno dla wsi jak i miast. Choć wszystkie tego typu ośrodki łączy ich małomiasteczkowość to „każde z nich ma własny, indywidualny charakter wyrażony w formie przestrzennej i architektonicznej. Wpływają na to m.in.: warunki społeczno-gospodarcze i historyczne, rodzaj zabudowy wraz z jej stanem technicznym, rodzaj materiałów budowlanych, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną oraz warunki sprzyjające przywracaniu samorządności terytorialnej”<sup>6</sup>.

Ze względu na swoją liczebność, odmienność, pełnione funkcje oraz silne związki z otaczającymi obszarami wiejskimi małe miasta silnie oddziałują na kierunki rozwoju lokalnego i wymagają przeprowadzenia wielopłaszczyznowych analiz i porównań. „Ośrodki te dysponując mniejszym potencjałem społecznym, demograficznym czy ekonomicznym, mają często bardzo ograniczone możliwości włączenia się w nurt zachodzących przemian, w wielu z nich odzyskanie realnych możliwości kształtowania własnego rozwoju, wraz z reformą i upodmiotowieniem samorządów lokalnych, stworzyło silny bodziec i stanowiło okazję do podjęcia działań mających na celu zdynamizowanie rozwoju lokalnego”<sup>7</sup>. Od początku lat 90. XX wieku miasta w różny sposób adaptowały się do nowej sytuacji społeczno-ekonomicznej. Wówczas pojawiły się szanse na szybki ich rozwój w postaci: reaktywacji samorządności na szczeblu lokalnym, urynkowania gospodarki, nowych uregulowań prawnych związanych m.in. ze sprawami własnościowymi, aktywizacji lokalnych inwestorów i wzrostu zamożności podmiotów indywidualnych i zbiorowych. „W okresie transformacji zostało zainicjowanych szereg pozytywnych procesów ale jednocześnie uwidoczniło się wiele problemów wymagających rozwiązania, przed którymi stanęły małe miasta”<sup>8</sup> oraz istotne bariery wzrostu wyrażające się: rosnącym bezrobociem, nieodpowiednią kwalifikacją kadr odpowiedzialnych za rozwój lokalny, słabo rozwiniętą infrastrukturą techniczną, upadkiem tradycyjnych przemysłów stanowiących niekiedy podstawy gospodarcze małych miast. Dalszy rozwój i kierunki dokonujących się przekształceń zależały także od sytuacji wyjściowej, czyli zastanej struktury społeczno-gospodarczej i przestrzenno-funkcjonalnej małych miast.

---

<sup>5</sup> Konecka-Szydłowska B., 2003, *Rozwój społeczno-gospodarczy Nowego Tomyśla w okresie transformacji ustrojowej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 12.

<sup>6</sup> Barek R., Zaniewska H., 2006, *Warunki rozwoju małych miast w Wielkopolsce*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 105.

<sup>7</sup> Kulesza M., Marszał T., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 197.

<sup>8</sup> Bartosiewicz B., Marszał T., 2011, *Kierunki i uwarunkowania rozwoju małych miast z perspektywy 20 lat transformacji*, Wydawnictwo UŁ, Łódź, str. 7.



Kolejnym argumentem przemawiającym za potrzebą przeprowadzenia pogłębionych analiz nad małymi miastami jest fakt, że nie stanowią one jednolitej grupy, w której zjawiska społeczno-gospodarcze (w tym rozwój budownictwa) przebiegałyby podobnie. „Małe miasta nie są ani pod względem gospodarczym, ani społecznym samodzielными ośrodkami. Ich gospodarka jest bezpośrednio uzależniona od gospodarki otaczającego regionu. Inne zjawiska są charakterystyczne dla miast leżących na obszarach rolniczych, inne dla miast położonych na obszarach aglomeracji lub w bezpośredniej bliskości dużych ośrodków miejskich”<sup>9</sup>. W ostatnich latach w części małych miast, widoczne są dynamiczne zmiany przestrzenno-funkcjonalne mające często charakter żywiołowy. Inne ośrodki rozwijają się mniej dynamicznie, część stagnuje, zaś niektóre przeżywają wyraźny regres społeczno-gospodarczy.

Jednym z widocznych rezultatów przemian społeczno-gospodarczych zachodzących na obszarze małych miast są dokonywane w nich inwestycje budowlane, ich wielkość i zróżnicowanie rodzajowe decyduje o skali zmian morfologiczno-funkcjonalnych. Wielkość i struktura podejmowanych działań budowlanych w dużej mierze świadczy o atrakcyjności inwestycyjnej danego ośrodka dla inwestorów zewnętrznych oraz o przedsiębiorczości zarówno lokalnych władz jak i miejscowych podmiotów gospodarczych, a także samych mieszkańców. Wielkość i rozmieszczenie nowych inwestycji budowlanych wskazuje również na kierunki zmian przestrzennych zachodzących w małych miast.

Zróżnicowanie małych miast pod względem dokonywanych w nich inwestycji budowlanych oraz niewielka liczba przeprowadzonych badań naukowych mających na celu wskazanie kierunków przemian przestrzennych tych jednostek zdecydowały o realizacji tematu „Struktura przestrzenna nowych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego”. Przedmiotem badań są nowe inwestycje budowlane realizowane w przestrzeni małych miast znajdujących się od 1999 roku w granicach województwa łódzkiego.

### **Cele i zakres pracy**

Realizacji zaprezentowanego problemu badawczego służą następujące cele główne pracy:

- analiza struktury przestrzennej nowych inwestycji budowlanych; z uwzględnieniem - rodzaju, okresu realizacji, własności inwestycji oraz pochodzenia inwestorów; a także

---

<sup>9</sup> Jaroszyńska M., 2005, *Czynniki rozwoju małych miast*, w: Heffner K., Marszał T. (red.), *Problemy rozwoju małych miast w wymiarze lokalnym i regionalnym*, Biuletyn KPZK PAN, z. 220, Warszawa, str. 12.

zróźnicowania zbioru małych miast pod względem stopnia specjalizacji realizowanych obiektów budowlanych,

- określenie czynników determinujących powstanie nowych inwestycji budowlanych i zróźnicowania pod tym względem zbioru małych miast w województwie łódzkim,
- określenie miejsca nowych inwestycji budowlanych w strukturze przestrzennej małych miast regionu łódzkiego.

Uzupełnienie celów głównych stanowią cele dodatkowe. Należą do nich - wskazanie najatrakcyjniejszych inwestycyjnie terenów w małych miastach, a także określenie wieloaspektowych zmian zachodzących na płaszczyźnie społecznej, demograficznej i gospodarczej na obszarze małych miast w latach 1995-2004.

Zakres przestrzenny pracy obejmuje 19 małych miast znajdujących się w granicach obecnego (utworzonego w 1999 roku) województwa łódzkiego. Za małe miasto autor przyjął jednostki liczące do 10 tys. mieszkańców, posiadające prawa miejskie w 2004 roku, bez względu na rzeczywisty standard wielkościowo-funkcjonalny. W literaturze podawane są różne klasyfikacje wielkościowe miast i nie ma jednoznacznego określenia jakiej wielkości jednostkę osadniczą można uznać za małe miasto. W Polsce najczęściej do małych miast zaliczane są jednostki osadnicze liczące do 20 tys. mieszkańców. Jednak są autorzy, którzy za małe miasto uznają tylko jednostki posiadające poniżej 5 tys., inni zaś uważają za małe miasto ośrodki liczące do 50 tys. mieszkańców. Główny Urząd Statystyczny za małe miasto przyjmuje miejscowość do 10 tys. osób, podobnie uważa J. Regulski<sup>10</sup>, innego zdania są m.in. A. Runge<sup>11</sup> oraz K. Heffner<sup>12</sup>, którzy za tego typu ośrodek uznają miasto liczące do 20 tys. mieszkańców, jeszcze inni jak L. Kosiński<sup>13</sup> lub T. Kachniarz<sup>14</sup> granicę wielkościową małego miasta wyznaczyli liczbą 25 tys. osób<sup>15</sup>. Klasyfikację miast pod względem liczby ludności należy dokonywać z uwzględnieniem skali lokalnej, regionalnej czy ogólnokrajowej. Inne kryteria wielkościowe będą wyznaczały małe miasta na tle powiatu, województwa czy kraju. W województwie łódzkim ośrodki miejskie liczące do 10 tys. mieszkańców stanowią blisko połowę (48%) wszystkich miast i jest ich obecnie 21.

---

<sup>10</sup> Regulski J., 1980, *Rozwój miast w Polsce*, PWN, Warszawa.

<sup>11</sup> Runge A., 2002, *Rola miast średnich w sieci osadniczej województwa śląskiego – wybrane problemy*, [w:] *Przekształcenia struktur funkcjonalno-przestrzennych. Współczesne procesy transformacji w układach lokalnych i regionalnych w Polsce*, Koziół R., Namysłak B. (red.), Uniwersytet Wrocławski, Wrocław.

<sup>12</sup> Heffner K., 2005, *Małe miasta w rozwoju obszarów wiejskich*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>13</sup> Kosiński L., 1955, *Typy miast. Seria prac własnych*, z. 25, Warszawa.

<sup>14</sup> Kachniarz T., 1993, *Zagospodarowanie przestrzenne małych miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.

<sup>15</sup> Szymańska D., Grzelak-Kostulska E., 2005, *Małe miasta w Polsce – zmiany ludnościowe i funkcjonalne*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

*Tab. 1. Liczba i udział ludności małych miast na tle województwa łódzkiego  
(stan na grudzień 2004 r.)*

Miasta	Liczba mieszkańców [os.]	Udział w całkowitej liczbie mieszkańców województwa [%]	Udział w całkowitej liczbie ludności miejskiej województwa [%]
Błaszki	2 261	0,08	0,13
Biała Rawska	3 223	0,12	0,19
Drzewica	4 130	0,15	0,24
Działoszyn	6 459	0,24	0,38
Kamieńsk	2 788	0,10	0,16
Krośniewice	4 782	0,18	0,28
Pajęczno	6 847	0,26	0,40
Poddębice	7 899	0,30	0,47
Przedbórz	3 905	0,15	0,23
Rzgów*	3 380	0,13	0,20
Stryków	3 587	0,13	0,21
Sulejów	6 330	0,24	0,37
Szadek	2 082	0,08	0,12
Tuszyn	7 176	0,27	0,42
Uniejów	3 027	0,11	0,18
Warta	3 455	0,13	0,20
Wieruszów	8 944	0,34	0,53
Wolbórz*	2 268	0,08	0,13
Zelów	8 168	0,31	0,48
Złoczew	3 454	0,13	0,20
Żychlin	9 092	0,35	0,54
Ogółem we wszystkich małych miastach**	97 609	3,77	5,82

\* dane dla Rzgowa (1 stycznia 2006 r.) i Wolborza (1 stycznia 2011 r.) w momencie odzyskania praw miejskich.

\*\* bez Rzgowa i Wolborza.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS

W 2004 roku na obszarze małych miast mieszkało ogółem niemal 100 tys. osób, co stanowiło blisko 4% ludności województwa oraz prawie 6% ludności zamieszkałej w miastach (por. tab. 1). Pomimo niewielkiego udziału w zaludnieniu województwa łódzkiego stanowią one ważny element regionalnego systemu osadniczego, łącząc w sobie zarówno cechy miejskie jak i wiejskie. Odmienność fizjonomiczno-funkcjonalna tego typu ośrodków miejskich jest interesującym tematem badawczym, któremu dopiero w ostatnich latach poświęca się coraz większą uwagę.

Badaną zbiorowość tworzą: Biała Rawska, Błaszki, Drzewica, Działoszyn, Kamieńsk, Krośniewice, Pajęczno, Poddębice, Przedbórz, Stryków, Sulejów, Szadek, Tuszyn, Uniejów, Warta, Wieruszów, Zelów, Złoczew i Żychlin. Współcześnie w województwie łódzkim znajduje się 21 miast spełniających powyższe kryterium wielkościowe, jednak z zakresu przestrzennego badań wyłączono Rzgów oraz Wolbórz, ponieważ te ośrodki

administracyjne w latach 1995-2004 były formalnie jednostkami wiejskimi. Rzgów prawa miejskie powtórnie otrzymał w 2006 roku, zaś Wolbórz w 2011 roku.

Praca ma charakter statyczny i dotyczy stanu nowych inwestycji budowlanych rozpoczętych przed końcem 2004 roku. Pod pojęciem nowe inwestycje należy rozumieć wyłącznie te obiekty budowlane, na które zostały wydane pozwolenia na budowę<sup>16</sup>. Za początek badań przyjęto 1 stycznia 1995 roku, ponieważ w tym czasie w życie weszły nowe, istotne akty i rozporządzenia prawne dotyczące zagospodarowania przestrzeni oraz budownictwa<sup>17</sup>. Wówczas zmianie uległ proces wydawania pozwoleń na budowę - podstawowego źródła informacji o ruchu budowlanym na terenie małych miast. Innym ważnym czynnikiem wpływającym na rozpoczęcie badań była możliwość wglądu do archiwizowanych danych w urzędach gmin, z których najstarsze udostępnione materiały pochodziły z 1995 roku. Gromadzenie większości danych o ruchu budowlanym w małych miastach województwa łódzkiego zakończono w oparciu o pozwolenia wydane do 31 grudnia 2004 roku. Jedną z przyczyn wyznaczenia tego momentu na zakończenie prowadzenia badań była zmiana przepisów prawnych dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzeni<sup>18</sup>, którą dokonano rok wcześniej. Jednak wdrożenie w życie nowelizacji ówczesnych ustaw i rozporządzeń związanych z budownictwem następowało dość wolno i ich efekty były widoczne na obszarach małych miast dopiero po 2004 roku. Istotne znaczenie dla określenia momentu zakończenia prowadzonych badań dotyczących ruchu budowlanego miał także fakt wejścia Polski w skład Unii Europejskiej. Po tym wydarzeniu zmieniły się w ogromnym stopniu zewnętrzne uwarunkowania dla rozwoju budownictwa. Możliwości zakupu ziemi, swobodny przepływ kapitału i osób, zmiany prawne i przede wszystkim rosnące możliwości finansowania inwestycji w ramach różnych unijnych programów stworzyły od 2004 roku kompletnie inną sytuację na rynku budowlanym. Dodatkowym uzasadnieniem wyznaczonego zakresu czasowego badań może być postępująca od drugiej połowy poprzedniej dekady liberalizacja przepisów prawnych związanych z możliwością uzyskiwania kredytów hipotecznych. Doprowadziło to m.in. do ogromnego rozregulowania rynku budowlanego poprzez początkowy wzrost realnego popytu na nieruchomości, szybko rosnące ceny, kończąc na nadpodaży i pogłębiającym się od 2008 roku kryzysie. Skutkowało to także zmianami

---

<sup>16</sup> W rejestrach pozwoleń na budowę znajdowała się szczególna grupa obiektów infrastrukturalnych w postaci przyłączy wodno-kanalizacyjnych i energetycznych, których realizacja do 2003 roku wymagała uzyskania pozytywnej decyzji budowlanej. Jednak tego rodzaju obiekty nie wpływały na zmiany zagospodarowania przestrzeni, zaś pozwolenia na ich budowę nie były odrębnymi dokumentami, w związku z tym autor postanowił wykluczyć je z dalszych opracowań.

<sup>17</sup> Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *O zagospodarowaniu przestrzennym i Prawo budowlane*.

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

prawnymi związanymi z mniejszymi możliwościami otrzymania kredytu hipotecznego, ograniczając tym samym rozwój budownictwa w następnych latach.

Wyniki badań dotyczące lat 1995-2004 wskazują na występowanie pewnych prawidłowości w strukturze przestrzennej budownictwa na terenie małych miast. W warunkach stabilnej sytuacji na rynku budowlanym przeprowadzone obserwacje i wnioski mogą być uniwersalne i charakterystyczne również dla innego, późniejszego okresu. W oparciu o powyższy zakres czasowy podjęto próbę zaprezentowania struktury przestrzennej nowych inwestycji budowlanych. Przy wyborze obiektów do badań, autor kierował się momentem wydania pozwolenia na budowę będącym pierwszym, kluczowym etapem realizacji inwestycji budowlanych. Listę wszystkich obiektów ustalono na podstawie rejestrów wydanych pozwoleń na budowę lub pozwoleń na budowę udostępnionych przez Urzędy Gmin oraz Starostwa Powiatowe.

### **Zagadnienia definicyjne**

Jednym pojęć z najczęściej stosowanych w pracy są inwestycje budowlane. Według Słownika języka polskiego<sup>19</sup> **inwestycja** to nakład gospodarczy, którego celem jest stworzenie nowych lub powiększenie już istniejących środków trwałych, przedmiot będący wynikiem tej działalności; natomiast **budowa** to wznoszenie obiektu budowlanego, budowanie. Przez termin **inwestycje budowlane** należy rozumieć, zgodnie z Prawem Budowlanym<sup>20</sup> z dnia 7 lipca 1994 roku, grupę różnego rodzaju budynków, trwale związanych z gruntem, urządzeń budowlanych oraz obiektów infrastrukturalnych (bez przyłączy), na które zostały wydane pozwolenia na budowę. W związku ze znacznym udziałem przebudowywanych, rozbudowywanych oraz modernizowanych istniejących już obiektów w ogólnej liczbie wydanych pozwoleń oraz dokonującymi się pod ich wpływem zmianami zagospodarowania przestrzeni, rozszerzono zakres pojęciowy o wyżej wskazane inwestycje. Z inwestycji budowlanych wyłączono obiekty małej architektury, czyli: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej jak piaskownice, huśtawki, drabinki i inne zawarte w art. 29 ww. Ustawy, na które nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę.

Definicja **budynku** jest precyzyjnie sformułowana w aktach prawnych, jest to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony w przestrzeni za pomocą

---

<sup>19</sup> Szymczak M., 1998, *Słownik języka polskiego*, PWN, Warszawa.

<sup>20</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.

przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach<sup>21</sup>. Ze względu na różne funkcje jakie pełnią budynki autor dzieli je na: **mieszkalne** (wielorodzinne - posiadające więcej niż 4 mieszkania, jednorodzinne oraz domy w zabudowie zagrodowej); **gospodarcze** (garaże, wiaty, magazyny, warsztaty, stodoły, obory, chłodnie, budynki składowe), **usługowe** (do grupy zaliczono budynki i obiekty o funkcji: handlowej - sklepy, hurtownie, kioski, salony sprzedaży, stacje benzynowe; remontowej - punkty napraw; hotelarsko-gastronomicznej - hotele, bary, restauracje; finansowej – banki; administracyjnej - urzędy, inspektoraty, biura; bezpieczeństwa publicznego - komisariaty, straże; edukacyjnej - szkoły, sale gimnastyczne, biblioteki; ochrony zdrowia - szpitale, przychodnie, apteki; oraz sportowej - hale sportowe, sale gimnastyczne), **przemysłowe** (zakłady produkcyjne). Inwestorzy wielokrotnie występowali o pozwolenia na budowę budynków łączących więcej niż jedną funkcję, w związku z tym autor wyznaczył jeszcze dodatkowe rodzaje budynków o funkcji: **mieszkalno-gospodarczej, mieszkalno-usługowej i gospodarczo-usługowej**.

Pod pojęciem **budowli** należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, przykładem mogą być: drogi, linie kolejowe, mosty, estakady, tunele, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, na które wydano pozwolenie na budowę. W pracy są one określone terminem **obiektów infrastrukturalnych**, czyli urządzeń służących dostarczaniu podstawowych usług, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa na danym obszarze.

W skład inwestycji infrastrukturalnych wchodzi urządzenia umożliwiające zaopatrywanie ludności danego obszaru w wodę, odprowadzanie oraz utylizację ścieków i odpadów komunalnych, urządzenia dostarczające gaz ziemny, energię cieplną oraz energię elektryczną, urządzenia telekomunikacyjne, a także system dróg lokalnych i ciągów pieszych<sup>22</sup>. Pojęcie infrastruktury jest bardzo szeroko rozumiane przez różnych autorów, jednak dla potrzeb tego opracowania zostało ono zawężone do infrastruktury technicznej (sieci, urządzenia i obiekty zaopatrujące ludność w niezbędne media oraz urządzenia

---

<sup>21</sup> Ibidem.

<sup>22</sup> Bartosiewicz B., Turczyn M., 2008, *Struktura komunalnych inwestycji infrastrukturalnych oraz nowych inwestycji budowlanych i ich wpływ na kierunki rozwoju przestrzennego najmniejszych miast województwa łódzkiego*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice, str. 317.

transportu i łączności) z pominięciem infrastruktury społecznej (urządzenia i instytucje w zakresie ochrony zdrowia, oświaty oraz administracji publicznej i bezpieczeństwa)<sup>23</sup>. Budynki i obiekty tworzące na obszarze małych miast infrastrukturę społeczną, zwaną czasem publiczną, zostały zaklasyfikowane do budynków o funkcji usługowej.

**Pozwolenie na budowę** jest decyzją administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego<sup>24</sup>. W latach 1995-2004 w obowiązującym w Polsce prawie prace budowlane musiały być rozpoczęte najpóźniej przed upływem dwóch lat od dnia wydania pozwolenia.

Termin **rozwój**, często pojawiający się w pracy, należy rozumieć jako proces pozytywnych przeobrażeń, wyrażających się wzrostem ilościowym i postępem jakościowym. Jest to pojęcie złożone, które ograniczone wyłącznie do spraw **społeczno-gospodarczych**, według J. Paryska<sup>25</sup>, oznacza proces pozytywnych przemian wzrostu ilościowego i zmian jakościowych, zaś wg Z. Chojnickiego<sup>26</sup>, określa ciąg zmian ukierunkowanych i nieodwracalnych dokonujących się w strukturze obiektów złożonych. Umiejscawiając termin rozwoju w przestrzeni, na poziomie **lokalnym** ograniczającym się swym zasięgiem do względnie niedużego obszaru jakim są małe miasta, autor definiuje w ten sposób proces pozytywnych i nieodwracalnych zmian ilościowych oraz jakościowych zachodzących pod wpływem powstawania nowych inwestycji budowlanych, mających za cel zaspokojenie potrzeb i podniesienie poziomu życia ludzi tam mieszkających, a także usprawniających funkcjonowanie lokalnej gospodarki. Natomiast pod pojęciem **rozwój przestrzenny** należy rozumieć proces obejmujący całokształt zdarzeń zachodzących w czasie i przestrzeni wywierających wpływ na sposób wykorzystania pewnych obszarów przestrzeni, wyodrębnionych w jakiś sposób ze względu na ich cechy m.in. geograficzne, ekonomiczne, demograficzne lub kulturowe<sup>27</sup>.

Jednym z istotniejszych pojęć wymagającym wyjaśnienia jest zawarty w tytule pracy termin **struktura przestrzenna**. Pod tym pojęciem należy rozumieć rozmieszczenie pewnych elementów, zjawisk, oraz zachodzące między nimi związki. Podobne podejście zastosowano

---

<sup>23</sup> Dziembowski Z., 1966, *Pojęcie infrastruktury i jej charakterystyka*, „Miasto”, nr 2.

<sup>24</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.

<sup>25</sup> Parysek J., 1997, *Podstawy gospodarki lokalnej*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, Poznań.

<sup>26</sup> Chojnicki Z., 1999, *Podstawy metodologiczne i teoretyczne geografii*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

<sup>27</sup> Szewczyk M., 1996, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawny*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

w dalszej części pracy przyjmując, iż jest to rozmieszczenie elementów składowych pewnego układu w przestrzeni oraz zbiór relacji między nimi, właściwy dla tego układu jako całości<sup>28</sup>.

**Miasto** jest niezwykle złożonym organizmem, którego pojęcie jest zmienne w czasie i przestrzeni. Jak podaje Słownik języka polskiego<sup>29</sup> „miastem nazywa się duży obszar intensywnie i planowo zabudowany podlegający odrębnej administracji, będący skupiskiem ludności wykonującej zawody nierolnicze”. W mnogości definicji miasta można zauważyć powielające się trzy podstawowe elementy jak: 1) specjalny rodzaj działalności zawodowej [pozarolniczej], 2) koncentracja budynków mieszkalnych, 3) pewne minimum mieszkańców. Ważnym elementem definicji miasta, jest wprowadzone przez Videla de la Blanche pojęcie „miejskiego stylu życia”. Te elementy zostały uzupełnione o dodatkowe w postaci fizjonomii i statusu prawnego w definicji podanej przez K. Dziewońskiego. Określił on miasto jako historycznie ukształtowany typ osiedla, wyznaczony istnieniem konkretnej społeczności lokalnej, skoncentrowanej na pewnym obszarze o odrębnej organizacji, uznanej i określonej prawnie oraz wytwarzającej w ramach swej działalności zespół trwałych urządzeń materialnych o specyficznej fizjonomii, którą można uznać za odrębny typ krajobrazu. Jak zaznacza W. Drobek<sup>30</sup> w polskich warunkach formalna definicja miasta ma charakter jednoznaczny – jest nim miejscowość posiadająca administracyjnie nadane prawa miejskie, bez względu na rzeczywisty standard wielkościowo-funkcjonalny. Do najważniejszych kryteriów pozwalających na oddzielenie miasta od wsi należy zaliczyć: graniczną, minimalną liczbę ludności wyznaczoną na 2 tys. mieszkańców oraz 75-80% udział ludności nierolniczej, a także posiadanie odpowiednio zwartej zabudowy. Bardzo ważną kwestią wyróżniającą miasta od innych, „niemiejskich” jednostek osadniczych są pełnione funkcje i cechy miejskiego stylu życia. W literaturze brak jest jednoznacznych opinii rozstrzygających kwestię granic wielkościowych małych miast i istnieje duża dowolność w ich klasyfikacji. Na potrzeby pracy za małe miasto uznano wielofunkcyjną jednostkę osadniczą, posiadającą w okresie badawczym prawa miejskie, liczącą do 10 tys. mieszkańców, których głównym źródłem utrzymania jest działalność pozarolnicza.

Przemiany przestrzenne, jakie można zaobserwować na terenie miast (także małych) i ich bezpośredniego sąsiedztwa powodują konieczność wyjaśnienia kluczowych pojęć związanych z zachodzącymi procesami.

---

<sup>28</sup> Na podstawie maszynopisu pracy doktorskiej K. Milewskiej (2008).

<sup>29</sup> Szymczak M., 1998, *Słownik języka polskiego*, PWN, Warszawa.

<sup>30</sup> Drobek W., 2005, *Najmniejsze miasta w Polsce*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.



**Urbanizacja** to proces społeczny i kulturowy, wyrażający się w rozwoju miast, wzrostem ich liczby, powiększeniem się obszarów miejskich i mieszkańców miast w ogólnej liczbie ludności<sup>31</sup>.

**Suburbanizacja** to proces dekoncentracji ludności wewnątrz aglomeracji prowadzący do wzrostu znaczenia strefy podmiejskiej, polegający na odpływie migracyjnym z miasta głównego na tereny podmiejskie<sup>32</sup>. Prowadzi to do zmiany struktury społeczno-demograficznej, zarówno na terenach napływu oraz odpływu ludności, a także do zmian w zagospodarowaniu stref podmiejskich wyrażających się m.in. spadkiem udziału terenów rolniczych na rzecz obszarów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych. Proces ten można również odnieść do przekształceń zachodzących w strefach peryferyjnych miast, polegający na napływie ludności ze stref centralnych i powstających w ten sposób zmianach w zagospodarowaniu tych przygranicznych obszarów.

## Metody badań

W początkowym etapie analiz posłużono się najprostszymi metodami statystycznymi (m.in. średnia arytmetyczna i odchylenie procentowe) dla określenia przeciętnej wielkości badanych cech w wydzielonych ośrodkach miejskich, a także w celu ukazania zróżnicowania badanych jednostek przestrzennych. Uzyskane wyniki zostały przedstawione w zestawieniach tabelarycznych oraz za pomocą metod kartograficznych (wykresy słupkowe, punktowe, liniowe i radarowe, diagramy, kartodiagramy i kartogramy).

W części pracy dotyczącej rozmieszczenia inwestycji budowlanych dokonano podziału przestrzeni małych miast na mniejsze obszary. Rozmieszczenie nowych obiektów budowlanych analizowano m.in. na podstawie wyodrębnionych czterech koncentrycznych stref zawierających się w odległości: 250, 500, 1000 i powyżej 1000 m od placu centralnego (zazwyczaj rynku). W celu szczegółowego ukazania koncentracji inwestycji budowlanych przestrzeń małych miast podzielono na mniejsze obszary – kwadraty o powierzchni 1 ha mieszczące się w granicach administracyjnych badanych ośrodków. Następnie dokonano wstępnej i uproszczonej klasyfikacji małych miast biorąc pod uwagę dominujący udział obiektów budowlanych w jednej z wyodrębnionych wewnątrzmijskich stref – centralnej, wewnętrznej, pośredniej i peryferyjnej. Na tej podstawie określono trzy grupy, do których

---

<sup>31</sup> Szymczak M., 1998, *Słownik języka polskiego*, PWN, Warszawa.

<sup>32</sup> Konecka-Szydłowska B., 2006, *Wzrost ludnościowy i rozwój budownictwa mieszkaniowego w małych miastach strefy podmiejskiej Poznania*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 143.

zaklasyfikowano poszczególne analizowane jednostki i przypisano miano: 1, 2 oraz 3. W oparciu o powyższy podział ośrodków miejskich dokonano prezentacji map przedstawiających rozmieszczenie obiektów budowlanych realizowanych na obszarze małych miast w latach 1995-2004.

Etapem finalnym podjętych działań, mających za cel określenie zróżnicowania małych miast pod względem liczebności i struktury nowych inwestycji budowlanych oraz ich rozmieszczenia w przestrzeni badanych ośrodków, była klasyfikacja jednostek miejskich.

Klasyfikacja jest od dawna jedną z najczęściej stosowanych procedur badawczych w różnych dyscyplinach naukowych. Jej celem jest otrzymanie opisu badanej próby i wykrycie grup obiektów (skupień), które z różnych względów mogą być ważne (Parysek, 1980 za Fleiss, Zubin, 1969). Podchodząc do problematyki klasyfikacji na poziomie ogólnym można stwierdzić, iż jest to czynność polegająca na podziale elementów zbioru na podzbiory (części), którego podstawą jest występowanie jednej cechy lub zespołu cech. Różnice pomiędzy elementami zbioru należącymi do jednej klasy powinny być jak najmniejsze, zaś różnice pomiędzy utworzonymi klasami jak największe<sup>33</sup>. Podział klasyfikacyjny powinien być wyczerpujący (każdy obiekt musi być zaliczony do jednej z utworzonych klas) oraz rozłączny (każdy z obiektów może należeć tylko do 1 klasy). W zależności od tego, czy jako podstawę klasyfikacji wykorzystuje się jedną, czy większą liczbę cech, można mówić o klasyfikacji jednozmiennej lub wielozmiennej. W pracach geograficznych często wykorzystywane są klasyfikacje wielozmienne, co jest związane ze złożonością prowadzonych badań. Taki rodzaj klasyfikacji zastosowano również w tym opracowaniu.

Zbiór technik wielozmiennej analizy statystycznej, polegających na wyróżnieniu w rozpatrywanym zbiorze wielozmiennym określonych podzbiorów o wzajemnie podobnych elementach określa się jako analizę skupień<sup>34</sup>. Należy ona do metod klasyfikacji obarczonych pewną dozą subiektywizmu (sprawą badacza jest dobór zmiennych, przyjęcie danej funkcji podobieństwa, kryterium klasyfikacji oraz zdecydowanie o liczbie wydzielonych klas), jednak posiada ona walor optymalności lub przynajmniej racjonalności<sup>35</sup>. W większości metod analizy skupień zbiór badanych obiektów traktowany jest jako chmura punktów wielowymiarowej przestrzeni, których współrzędne reprezentowane są przez wartości zmiennych wybranych do analizy. Podobieństwo badanych obiektów jest określane przy

---

<sup>33</sup> Parysek J., 1980, *Analiza skupień jako metoda klasyfikacji w geografii* [w:] 1980, *Metody taksonomiczne w geografii*, Chojnicki Z. (red.), PWN, Warszawa-Poznań.

<sup>34</sup> Karoński M., Caliński T., 1973, *Grupowanie obiektów wielocechowych na podstawie odległości euklidesowych*, Roczniki AR w Poznaniu, tom 64.

<sup>35</sup> Parysek J., 1980, *Analiza skupień jako metoda klasyfikacji w geografii* [w:] 1980, *Metody taksonomiczne w geografii*, Chojnicki Z. (red.), PWN, Warszawa-Poznań.

pomocy funkcji ich wzajemnych odległości. Są to funkcje podobieństwa, które mogą występować w postaci współczynnika podobieństwa lub odległości taksonomicznej. Wzrost wartości współczynnika podobieństwa oznacza wzrost podobieństwa badanych obiektów, natomiast wzrost odległości taksonomicznej wzrastające zróżnicowanie obiektów<sup>36</sup>.

Metody analizy skupień dzieli się najczęściej ze względu na specyfikę procedury klasyfikacji na metody grupowania i metody podziału. W pierwszej grupie metod zbiór  $n$ -obiektów jest traktowany jako zbiór  $n$ -skupień jednoelementowych, z których, dzięki zastosowaniu odpowiednich kryteriów grupowania tworzy się skupienia. Gdy grupowanie prowadzone jest metodą „krok po kroku”, jego wyniki mogą stanowić podstawę klasyfikacji hierarchicznej. W metodach podziału zbiór obiektów jest traktowany jako jedna całość, z której wydziela się grupy podobnych do siebie obiektów. Spośród metod analizy skupień metody grupowania hierarchicznego znajdują najczęstsze zastosowanie, czemu sprzyja stosunkowo prosta forma algorytmów obliczeniowych<sup>37</sup>. W niniejszym opracowaniu zastosowane zostały metody grupowania, dzięki którym otrzymano grupy najbardziej podobnych do siebie (pod względem wybranych cech) małych miast województwa łódzkiego.

Przyjęte do badań zmienne w pełny sposób charakteryzują i dotyczą analizowanego zjawiska – struktury przestrzennej inwestycji budowlanych. Są one ściśle zdefiniowane, wzajemnie nieskorelowane, jednoznaczne, wyczerpujące i zróżnicowane.

Przygotowanie danych liczbowych jest ważnym, wstępnym etapem procedury klasyfikacyjnej. Polega ono na zestawieniu danych liczbowych, tj. wartości cech charakteryzujących klasyfikowane obiekty w odpowiednie tabele, zwane tablicami danych<sup>38</sup>.

Punktem wyjścia do dalszych analiz jest macierz danych mająca postać:

$$x = \begin{bmatrix} x_{11}, x_{12}, \dots, x_{1j} \\ x_{21}, x_{22}, \dots, x_{2j} \\ \dots\dots\dots \\ x_{m1}, x_{m2}, \dots, x_{mj} \end{bmatrix}$$

$m$  – liczba obiektów (jednostek);

$n$  – liczba zmiennych;

$x_{ij}$  – wartość  $j$ -tej zmiennej w  $i$ -tej jednostce

---

<sup>36</sup> Ibidem.

<sup>37</sup> Chojnicki Z., Czyż T., 1977, *Analiza czynnikowa w geografii* [w:] *Metody ilościowe i modele w geografii*, Chojnicki Z. (red.), PWN, Warszawa.

<sup>38</sup> Parysek J., 1982, *Modele klasyfikacji w geografii*, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Poznań.

W celu przeprowadzenia klasyfikacji i porządkowania za pomocą metod taksonomicznych określa się siatkę podobieństwa między badanymi obiektami oraz technikę grupowania i porządkowania obiektów.

Zbiorem funkcji podobieństwa badanych obiektów jest macierz podobieństwa, która w metodach grupowania hierarchicznego przyjmuje najczęściej postać macierzy geometrycznych odległości euklidesowych, kwadratów tych odległości lub macierzy współczynników korelacji. Macierz odległości euklidesowych uwzględnia odległości określone w  $p$ -wymiarowej przestrzeni euklidesowej – liczbę wymiarów określa liczba uwzględnionych w badaniach zmiennych.

Macierz podobieństwa umożliwia wykonanie dalszych operacji statystycznych (procedury grupowania). Początkowo zbiór badanych  $n$ -obiektów traktowany jest jako zbiór  $n$ -skupień jednoelementowych. Przy zastosowaniu danego kryterium grupowania, jakim jest funkcja podobieństwa, dokonuje się stopniowego grupowania obiektów, otrzymując odpowiednio  $(n-1)$ ,  $(n-2)$ , ..., jedno skupienie. Najczęściej wymieniane w literaturze techniki tworzenia skupień to: metoda najbliższego sąsiada, metoda najdalszego sąsiada, metoda mediany, metoda średniej grupowej, metoda środka ciężkości, metoda J. H. Warda. W opracowaniu zastosowana została metoda najbliższego sąsiada, która polega na znalezieniu minimum w zbiorze najkrótszych odległości między elementami pochodzącymi z dwóch różnych grup (utworzonych w poprzednim kroku) i na połączeniu w jedno skupienie tych dwóch grup, które to minimum realizują<sup>39</sup>.

Grupowanie kolejnych obiektów w skupienia prowadzi się aż do całkowitego ich połączenia w 1 skupienie  $n$ -elementowe. Kolejne etapy grupowania stanowią poszczególne szczeble grupowania hierarchicznego, a ich odzwierciedleniem graficznym jest dendrogram (drzewko hierarchiczne), które w danym zbiorze obiektów obrazuje relacje podobieństwa o hierarchicznym układzie.

Wyniki klasyfikacji małych miast województwa łódzkiego pod względem struktury przestrzennej nowych inwestycji budowlanych przedstawiono w ostatnim rozdziale.

Wszystkie mapy zostały wykonane w programie CorelDRAW. Podczas opracowania map przedstawiających rozmieszczenie inwestycji budowlanych wykorzystano wypłaty map sytuacyjnych zawierających: numery adresowe, numery działek oraz rozmieszczenie zabudowy. Materiały kartograficzne zostały zakupione w wydziałach geodezji, katastru i gospodarki nieruchomościami podlegających urzędom miast i gmin lub starostwom

---

<sup>39</sup> Parysek J., 1980, *Analiza skupień jako metoda klasyfikacji w geografii* [w:] *Metody taksonomiczne w geografii*, Chojnicki Z. (red.), PWN, Warszawa-Poznań.

powiatowym, na których terenie prowadzono badania terenowe. Obliczenia statystyczne wykonano w programie Microsoft Office Excel oraz SPSS.

### **Materiały źródłowe**

Podczas przygotowania pracy korzystano z informacji i danych, które można podzielić na cztery podstawowe grupy. Pierwszą stanowiły dane zebrane podczas badań terenowych. Zasadniczym źródłem informacji dotyczących ruchu budowlanego w analizowanym zbiorze małych miastach są dane pozyskane przez autora w latach 2002-2008 w urzędach miast i gmin oraz w starostwach powiatowych. Jednostki administracji samorządowej udostępniły informacje znajdujące się w rejestrach pozwoleń na budowę oraz pozwoleniach na budowę dotyczące inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004. Do 2003 roku pozwolenia na budowę były wydawane przez urzędy gmin natomiast później te uprawnienia przejęły starostwa powiatowe. Ponad to autor w swoich badaniach korzystał również ze sprawozdań z wykonania budżetu, w których znajdowały się informacje dotyczące inwestycji komunalnych z zakresu infrastruktury technicznej nieuwzględnione w rejestrach pozwoleń na budowę. Dostęp do dużej części danych był utrudniony, ponieważ znajdowały się w urzędowych archiwach, co wymagało żmudnych poszukiwań oraz kilkudziesięciu wyjazdów terenowych. Wielokrotnie autor spotkał się z odmową udostępnienia informacji, ze względu na Ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 roku **O ochronie danych osobowych**, w związku z tym proces zbierania danych znacznie wydłużał się i wymagał wielu rozmów z lokalnymi władzami. Praca kameralna nad zbieraniem danych została uzupełniona licznymi wywiadami dotyczącymi inwestycji budowlanych, które przeprowadzono z przedstawicielami lokalnych władz samorządowych. Dzięki pomocy pracowników wydziałów lub referatów: architektury i budownictwa, gospodarki komunalnej, gospodarki gruntami, inwestycji itp. udało się otrzymać kompleksowe i wiarygodne dane dotyczące struktury inwestorskiej oraz realizowanych inwestycji budowlanych, na które w sumie wydano 5408 pozwoleń we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego. Uzyskane dane, w celu sprawdzenia ich wiarygodności, podlegały dalszej terenowej weryfikacji wykonanej przez autora w ramach samodzielnych wyjazdów. Zebrane oraz przetworzone informacje stanowią szczegółową bazę danych i są niezbędnym materiałem do analiz i prezentacji struktury przestrzennej inwestycji budowlanych w obrębie małych miast województwa łódzkiego.

Do drugiej grupy materiałów źródłowych zaliczono dane statystyczne publikowane przez Główny Urząd Statystyczny w postaci Roczników Statystycznych. Ważnym źródłem

informacji były także dane GUS-u zawarte w Internecie na stronach Banku Danych Regionalnych oraz materiały pochodzące z Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r. Podczas realizacji przyjętych celów pracy wykorzystano dane statystyczne, które dotyczyły m.in. zmian społeczno-demograficznych, stanu gospodarki, poziomu rozwoju infrastruktury technicznej i budownictwa. Materiały te zostały wykorzystane głównie w pierwszej części pracy do zaprezentowania uwarunkowań rozwoju inwestycji budowlanych oraz zróżnicowania małych miast. Również w innych fragmentach pracy posłużono się danymi statystycznymi w celu przybliżenia prezentowanych zagadnień.

Trzecią grupę stanowiły informacje w postaci publikowanych i niepublikowanych materiałów urzędowych. Cennym źródłem danych, dotyczących oferty terenowej w zakresie inwestycji gospodarczych przygotowanych przez samorządy lokalne, były opracowania Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Przy pisaniu pracy konieczne było także zapoznanie się z dokumentami prawa lokalnego takimi jak: plany miejscowe, strategie rozwoju, plany rozwoju i zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującymi ogólnopolskimi przepisami prawnymi w postaci ustaw i rozporządzeń. Ważnym źródłem uzupełniających informacji były także dane zamieszczone na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej oraz lokalnych i regionalnych urzędów samorządowych, w tym na oficjalnych samorządowych stronach małych miast województwa łódzkiego.

Ostatnią grupą materiałów źródłowych są opracowania kartograficzne w postaci map małych miast udostępnionych przez Wydziały lub Referaty Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami znajdujące się w Urzędach Gmin i Starostwach Powiatowych. Powyższe materiały kartograficzne zawierały informacje niezbędne do zaprezentowania struktury przestrzennej realizowanych inwestycji budowlanych, m.in. numery adresowe, numery działek, rozmieszczenie zabudowy i części obiektów infrastrukturalnych, które stanowiły podkład do opracowania własnych map przedstawiających rozmieszczenie nowych inwestycji budowlanych. Mapy stanowiły także podstawę do przeprowadzenia dalszych analiz zmian zagospodarowania małych miast.

### **Przegląd literatury przedmiotu**

Problematyka budownictwa jako elementu zagospodarowania miast jest obecnie szerokim polem badawczym dla różnych dziedzin nauki, w tym również dla geografii. Każda z nich wypracowała własny, szeroki wachlarz metod badawczych, różniących się podejściem do analizowanych problemów. Inne zagadnienia związane z zagospodarowaniem miast

skupiają uwagę specjalistów z zakresu gospodarki przestrzennej, ekonomii, urbanistyki, planowania, nauk technicznych niż geografów. Interdyscyplinarność badanego zjawiska sprawia, że te różniące się kręgi naukowe obecnie wzajemnie czerpią ze swoich doświadczeń, uzupełniają się, wypracowują nowe podejścia oraz metody badawcze. Istotny wkład w wyjaśnianie zjawisk i procesów zachodzących na obszarze miast ma stosunkowo młoda dziedzina wiedzy jaką jest morfologia miast zajmująca się genezą, badaniem układów przestrzennych oraz fizjonomią miast. Jak zauważa L. Straszewicz budownictwo jest szczególną formą produkcji polegającą na tworzeniu form stałych (budynków i innych obiektów budowlanych) wobec tego powinno być zaliczane do przemysłu, choć przez dłuższy czas w Polsce traktowano je jako osobny dział. Jednak wśród geografów polskich nie było zainteresowania budownictwem<sup>40</sup> w przeciwieństwie do przemysłu. „W wielu krajach do końca XIX wieku, a w niektórych nawet i w XX wieku, do przemysłu zaliczano, obok działalności przemysłowej, również działalność budowlaną. W statystyce polskiej działalność budowlaną oddzielono ostatecznie od przemysłu dopiero w latach pięćdziesiątych XX wieku”<sup>41</sup>. Dorobek naukowy w zakresie geografii budownictwa był do lat 90. XX wieku znikomy wobec dużej liczby prac poświęconych różnym zagadnieniom związanym z geografiami przemysłu.

Dopiero w okresie ostatnich dwudziestu pięciu lat, po zmianach ustrojowych, na szerszą skalę rozpoczęto badania z zakresu geografii budownictwa. Prace geograficzne znajdujące się w zakresie tematycznym tego opracowania w głównej mierze dotyczą rozmieszczenia inwestycji budowlanych (przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej), zmian ich koncentracji oraz wpływu nowych lub starszych obiektów budowlanych na kierunki rozwoju i zmiany przestrzenno-funkcjonalne miast. Niemal wszystkie liczące się polskie ośrodki naukowe podejmowały badania w tym zakresie. Szczególnie dużo uwagi zostało poświęcone roli budownictwa mieszkaniowego w zagospodarowaniu miast w okresie transformacji, czego przykładem mogą być liczne publikacje w biuletynach KPZK PAN (T. Marszał<sup>42</sup> i <sup>43</sup>, T. Markowski<sup>44</sup>, K. Heffner<sup>45</sup>, M. Kochanowski<sup>46</sup>, J. Parysek<sup>47</sup>,

---

<sup>40</sup> Straszewicz L., 1987, *Geografia przemysłu jako dyscyplina nauczania* [w:] *Materiały i sprawozdania*, Ziolo Z. (red.), Wydawnictwo Naukowe WSP, Kraków, str.11-12.

<sup>41</sup> Misztal S., Ziolo Z., 1998, *Dorobek polskiej geografii przemysłu w badaniach ośrodków akademickich*, Wydawnictwo Krakowskiego Oddziału Polskiej Akademii Nauk, Warszawa-Kraków, str. 10.

<sup>42</sup> Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.

<sup>43</sup> Marszał T., Stawasz D., 2006, *Budownictwo mieszkaniowe w polskich miastach po 1990 r. stan i trendy rozwoju*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa.

M. Wdowicka<sup>48</sup>, B. Jałowiecki<sup>49</sup>, W. M. Gaczek i Z. Rykiel<sup>50</sup>, S. Kozłowski<sup>51</sup>, D. Ilnicki<sup>52</sup>, K. Milewska i R. Masica<sup>53</sup>). Problematyka wpływu budownictwa mieszkaniowego na zmiany przestrzenne miast była również szeroko poruszana w innych opracowaniach przez m.in. J. Słodczyka i R. Klimka<sup>54</sup>, H. Zaniewską i A. Tokajuka<sup>55</sup>, D. Ilnickiego<sup>56</sup>, E. Ryńską<sup>57</sup>, D. Sikorę<sup>58</sup>.

Ważnym aspektem, podejmowanym przede wszystkim przez geografów, urbanistów oraz ekonomistów, są problemy zagospodarowania i przekształceń przestrzeni na obszarze miast, które opisali m.in. R. Domański<sup>59</sup>, G. Buczek i S. Gzell<sup>60</sup>, S. Ciok i E. Jakubowicz oraz

---

<sup>44</sup> Markowski T., 1998, *Główne tendencje rozwoju i problemy strukturalne polskich metropolii w nowych warunkach ustrojowych*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.

<sup>45</sup> Heffner K., Marszał T. (red.), 2006, *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.

<sup>46</sup> Kochanowski M., 1996, *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, [w:] *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast*, Kochanowski M. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 175, Warszawa.

<sup>47</sup> Parysek J., 1998, *Przekształcenia przestrzenno-strukturalne Poznania w okresie transformacji społeczno-ekonomicznej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.

<sup>48</sup> Wdowicka M., 2007, *Lokalizacja nowych osiedli mieszkaniowych w obszarze metropolitalnym Poznania a rozwój małych ośrodków miejskich*, [w:] *Małe miasta w obszarach metropolitalnych*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 232, Warszawa.

<sup>49</sup> Jałowiecki B., 1996, *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni w okresie transformacji*, [w:] *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast*, Kochanowski M. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 175, Warszawa.

<sup>50</sup> Gaczek W. M., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.

<sup>51</sup> Kozłowski S., 1998, *Niektóre wyniki badań osiedli Wrzeciono i Ursynów w Warszawie*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.

<sup>52</sup> Ilnicki D., 1999, *Przestrzeń budowlana Dolnego Śląska*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.

<sup>53</sup> Milewska K., Masica R., 2003, *Zmiany w zagospodarowaniu zespołu osiedli mieszkaniowych: przykład Widzewa-Wschodu w Łodzi*, T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 203, Warszawa.

<sup>54</sup> Słodczyk J., Klimek R., 2003, *Miejsce lokalizacji nowego budownictwa mieszkaniowego w przestrzeni miasta – na przykładzie Opola*, [w] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Marszał T. (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

<sup>55</sup> Zaniewska H., Tokajuk A., 2006, *Tendencje w kształtowaniu współczesnej zabudowy mieszkaniowej miast*, Politechnika Białostocka, Białystok.

<sup>56</sup> Ilnicki D., 2003, *Zmiany i przestrzenne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach dziewięćdziesiątych*, [w] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Marszał T. (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

<sup>57</sup> Ryńska E., 2007, *Standardy współczesnego budownictwa mieszkaniowego. Rynek deweloperów i oczekiwania użytkowników*, [w:] *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Żelawski T., Kornilowicz J. (red.), Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

<sup>58</sup> Sikora D., 2005, *Inwestycje w zakresie infrastruktury mieszkaniowej w Łodzi w latach 1990-2002*, [w:] *Infrastruktura techniczna a rozwój miasta*, Stawasz D. (red.), Uniwersytet Łódzki, Łódź.

<sup>59</sup> Domański R., 2006, *Gospodarka przestrzenna*, PWN, Warszawa.

<sup>60</sup> Buczek G., Gzell S., 1998, *Gospodarka przestrzenna w Warszawie w okresie transformacji*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T. Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.



J. Łoboda<sup>61</sup>. W tym zakresie na uwagę zasługują prace łódzkich naukowców m.in. S. Liszewskiego<sup>62</sup>, A. Wolaniuk<sup>63</sup>, M. Kuleszy<sup>64</sup>, M. Sobczyńskiego<sup>65</sup> dotyczące przekształceń zachodzących w strefach centralnych miast.

Badaniami rozmieszczenia różnego rodzaju inwestycji budowlanych i ich wpływu na zagospodarowanie objęto przede wszystkim miasta duże i średnie oraz aglomeracje miejskie, stosunkowo najslabiej pozostawały zbadane małe miasta, będące bardzo interesującym polem badawczym. Jak zauważają H. Adamczewska-Wejchert i K. Wejchert<sup>66</sup> „w procesie urbanizacji kraju małe miasta stanowią zagadnienia o wyraźnej specyfice i większość z nich jest funkcjonalnie związana z obszarami rolnymi, dla których stanowią ośrodki usługowe. W wielu z tych miast nie wzrosły albo wzrastały niezmiernie powoli nowe siły miastotwórcze, nie pobudzając ich rozwoju lub wpływając na to, że rozwój ten był na tle zjawisk urbanizacji kraju niemal niezauważalny. Małe miasta w niedawnej jeszcze przeszłości były słabowitymi organizmami osadniczymi, stanowiąc przysłowiowy świat prowincji”. Tego typu ośrodki z jednej strony łączą w sobie elementy typowe dla terenów wiejskich (strefy peryferyjne), z drugiej zaś widoczne są w nich procesy zachodzące na obszarach miejskich (strefy centralne). Istniejące zróżnicowanie widoczne jest nie tylko wewnątrz samych małych miast, ale również pomiędzy poszczególnymi ośrodkami w regionalnym systemie osadniczym. Małe miasta dobrze wpisują się także w teorię kontinuum wiejsko-miejskiego Z. Chojnickiego i T. Czyż<sup>67</sup> ukazując ich formę pośrednią pomiędzy dwoma skrajnymi formami osadnictwa – miastem i wsią. Przykładem prac poświęconych zróżnicowaniu zbioru małych miast w skali kontinuum wiejsko-miejskiego jest publikacja D. Sokołowskiego<sup>68</sup>.

---

<sup>61</sup> Ciok S., Jakubowicz E., Łoboda J., 1998, *Konkurencyjność i przekształcenia strukturalne aglomeracji wrocławskiej w okresie transformacji*, Markowski T. Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.

<sup>62</sup> Liszewski S., Wolaniuk A., 1998, *Centra miast polskich w okresie transformacji*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T. Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.

<sup>63</sup> Wolaniuk A., 2008, *Centra miast*, [w:] *Geografia urbanistyczna*, Liszewski S. (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

<sup>64</sup> Kulesza M., 2003, *Zmiany użytkowania przestrzeni miejskiej obszaru dzielnicy Łódź Bałuty w ostatnim dziesięcioleciu XX wieku*, [w:] *Zagospodarowanie przestrzeni miejskiej Łodzi*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 203, Warszawa.

<sup>65</sup> Sobczyński M., Wolaniuk A., 2006, *Przemiany funkcji metropolitalnych Łodzi na przełomie XX i XXI wieku*, [w:] *Kierunki przekształceń struktury gospodarczej i społeczno demograficznej miast*, Ślodziński J., Szafranek E. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.

<sup>66</sup> Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K., 1986, *Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa, str. 6.

<sup>67</sup> Chojnicki Z., Czyż T., 1989, *Charakterystyka małych miast regionu poznańskiego a koncepcja kontinuum wiejsko-wiejskiego*, [w:] *Współczesne przemiany regionalnych systemów osadniczych w Polsce*, Korcelli P., Gawryszewski A. (red.), Prace Geograficzne IGiPZ PAN, nr 152, Warszawa.

<sup>68</sup> Sokołowski D., 1999, *Zróżnicowanie zbioru małych miast i większych osiedli wiejskich w Polsce w ujęciu koncepcji kontinuum wiejsko-miejskiego*, UMK, Toruń.

Dość dużo publikacji dotyczących małych miast miało charakter monograficzny, wzbogacający wiedzę o konkretnych miastach, jako przykład z regionu łódzkiego można podać prace M. Kotera<sup>69</sup> lub T. Marszała<sup>70</sup>. Jednak brakowało opublikowanych wyników badań przeprowadzonych przez geografów lub specjalistów z innych dziedzin naukowych dotyczących wpływu szeroko rozumianych inwestycji budowlanych na strukturę przestrzenną małych miast. Dopiero dynamiczne przemiany społeczno-gospodarcze zachodzące w ostatnich kilkunastu latach spowodowały wyraźne zwiększenie zainteresowania tą tematyką. Autorzy zwracali szczególną uwagę na rolę budownictwa mieszkaniowego w kształtowaniu przestrzeni małych miast m.in. w publikacjach K. Milewskiej i A. Ogrodowczyk<sup>71</sup>, H. Zaniewskiej i R. Barka<sup>72</sup>, M. Turczyna i K. Milewskiej<sup>73</sup>. Pomimo rosnącej liczby publikacji naukowych dotyczących budownictwa mieszkaniowego w małych miastach wciąż jest zbyt mało tych, które omawiałyby strukturę przestrzenną innych rodzajów inwestycji budowlanych realizowanych na obszarze małych miast.

Przy dużej liczbie prac poświęconych małym miastom w okresie przekształceń społeczno-gospodarczych tylko niewielka część zawiera całościowe ujęcie. Przykładami prac analizującymi przemiany przestrzenne, fizjonomiczne i funkcjonalne małych miast mogą publikacje K. Heffnera<sup>74</sup>, M. Kuleszy i T. Marszała<sup>75</sup>, A. Matczaka<sup>76</sup>, B. Koneckiej-Szydłowskiej<sup>77</sup>, E. Chądzyńskiej<sup>78</sup>, E. Litwińskiej<sup>79</sup>, H. Zaniewskiej i R. Barka<sup>80</sup>,

---

<sup>69</sup> Koter M., 1984, *Rozwój urbanistyczny Łasku. Miasto nad Grabią. Łask 1422-1982*, Łask.

<sup>70</sup> Marszał T., 1995, *Szadek. Monografia miasta*, Szadek.

<sup>71</sup> Milewska K., Ogrodowczyk A., 2006, *Budownictwo mieszkaniowe w małych miastach woj. łódzkiego*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa.

<sup>72</sup> Zaniewska H., Berek R., 2005, *Zabudowa mieszkaniowa małych miast – przeszłość i teraźniejszość. Rodzaj i stan zasobów mieszkaniowych*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>73</sup> Turczyn M., Milewska K., 2005, *Uwarunkowania rozwoju i struktura nowych inwestycji budowlanych na obszarze małego miasta aglomeracji łódzkiej – przykład Strykowa*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>74</sup> Heffner K., 2005, *Małe miasta w rozwoju obszarów wiejskich*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>75</sup> Kulesza M., Marszał T., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.

<sup>76</sup> Matczak A., 1992, *Zmiany w strukturze funkcjonalnej miast Polski w latach 1973-1983*, [w:] *Acta Universitatis Lodzensis, Folia Geographica*, z.3.

<sup>77</sup> Konecka-Szydłowska B., 2003, *Rozwój społeczno-gospodarczy Nowego Tomyśla w okresie transformacji ustrojowej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

<sup>78</sup> Chądzyńska E., 2008, *Zmiany funkcji małych miast i ich wpływ na rozwój – analiza wybranych przykładów*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>79</sup> Chądzyńska E., Litwińska E., 2005, *Przemiany struktury przestrzennej małych miast w opinii młodych mieszkańców*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>80</sup> Zaniewska H., Berek R., 2005, *Zabudowa mieszkaniowa małych miast – przeszłość i teraźniejszość. Rodzaj i stan zasobów mieszkaniowych*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

T. Kachniarza<sup>81</sup>, E. Zuzańskiej-Żyśko<sup>82</sup>, A. Szajkowskiej-Wysockiej<sup>83</sup>, M. Tkocz<sup>84</sup>, R. Szmytkie<sup>85</sup>.

Istotną kwestią związaną z małymi miastami jest także delimitacja oraz próby zdefiniowania tego typu ośrodków. Nadal dyskusyjną kwestią pozostaje kryterium klasyfikacji małych miast, choć jak stwierdza W. Drobek<sup>86</sup> „w warunkach polskich formalna definicja małego miasta ma charakter jednoznaczny – jest nim miejscowość posiadająca administracyjnie nadane prawa miejskie, bez względu na rzeczywisty standard wielkościowo-funkcjonalny”. Przejście do gospodarki rynkowej i reaktywacja samorządności na szczeblu lokalnym spowodowała wzrost szans na rozwój małych ośrodków miejskich, wobec tego problematyka małych miast stała się współcześnie niezwykle aktualna. Przykładami prac poświęconych próbie identyfikacji tego rodzaju jednostek osadniczych mogą być publikacje, D. Szymańskiej i E. Grzelak-Kostulskiej<sup>87</sup>, R. Szmytkie<sup>88</sup>, W. Żebrowskiego<sup>89</sup>, A. Runge<sup>90</sup>, L. Kosińskiego<sup>91</sup>, W. Drobka<sup>92</sup>.

Kolejnym ważnym aspektem wymagającym analizy są uwarunkowania rozwoju małych ośrodków osadniczych. Powstanie i rozwój inwestycji budowlanych uwarunkowany jest szeregiem czynników endogenicznych oraz egzogenicznych o zasięgu ponadlokalnym, regionalnym, ogólnokrajowym i wyższym<sup>93</sup>. Niestety dorobek naukowy polskich geografów w zakresie determinant rozwoju inwestycji budowlanych jest niewielki wobec dużej liczby

---

<sup>81</sup> Kachniarz T., 1993, *Zagospodarowanie przestrzenne małych miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.

<sup>82</sup> Zuzańska-Żyśko E., 2005, *Rola małych podmiotów gospodarczych w kształtowaniu struktury funkcjonalnej małych miast w regionie śląskim*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>83</sup> Szajkowska-Wysocka A., Zuzańskiej-Żyśko E., 2004, *Regionalne zróżnicowanie funkcji małych miast w województwie śląskim*, [w:] *Przekształcenia regionalnych struktur funkcjonalno-przestrzennych*, Łoboda J., Ciok S., Ilnicki D. (red.), Uniwersytet Wrocławski, Wrocław.

<sup>84</sup> Tkocz M., 2005, *Przemiany demograficzne i funkcjonalne małych miast górniczych na przykładzie Łędzin*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>85</sup> Szmytkie R., 2008, *Funkcje miast-zlepieńców*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>86</sup> Drobek W., 2005, *Najmniejsze miasta w Polsce*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice, str. 53.

<sup>87</sup> Szymańska D., Grzelak-Kostulska E., 2005, *Małe miasta w Polsce – zmiany ludnościowe i funkcjonalne*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>88</sup> Szmytkie R., 2006, *Stopień rozwoju cech miejskich w małych miastach Polski*, [w:] *Czasopismo Geograficzne*, Łoboda J. (red.), t. 77 z. 1-2, Warszawa.

<sup>89</sup> Żebrowski W., 2005, *Małe miasta w Polsce – wybrane aspekty współczesnej definicji*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>90</sup> Runge A., 2002, *Rola miast średnich w sieci osadniczej województwa śląskiego – wybrane problemy*, [w:] *Przekształcenia struktur funkcjonalno-przestrzennych. Współczesne procesy transformacji w układach lokalnych i regionalnych w Polsce*, Kozieł R., Namyślak B. (red.), Uniwersytet Wrocławski, Wrocław.

<sup>91</sup> Kosiński L., 1955, *Typy miast. Seria prac własnych*, z. 25, Warszawa.

<sup>92</sup> Drobek W., 2005, *Najmniejsze miasta w Polsce*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>93</sup> Szerzej omówiono w rozdziale “Determinanty rozwoju nowych inwestycji budowlanych”

prac poświęconych ogólnym czynnikom rozwoju ośrodków miejskich autorstwa m.in. T. Marszała<sup>94</sup>, K. Heffnera<sup>95</sup>, B. Rabsztyń<sup>96</sup>, A. Maciasa<sup>97</sup>, A. Becla i A. Zielińskiej<sup>98</sup>, L. Wojtasiewicz<sup>99</sup>, S. Gzella<sup>100</sup>, R. Barka i H. Zaniewskiej<sup>101</sup>, T. Bogacz i K. Żłobińskiej<sup>102</sup>, A. Ciechelskiej i S. Czaji<sup>103</sup>.

Bogaty przegląd polskiej literatury opublikowanej po 1990 roku, dotyczącej szeroko rozumianej problematyki geograficznej związanej z małymi miastami, można odnaleźć m.in. w pracach A. Kwiatek-Sołtys<sup>104</sup>, a także D. Szymańskiej i E. Grzelak-Kostulskiej<sup>105</sup>, A. Matczaka<sup>106</sup>.

---

<sup>94</sup> Marszał T., 1998, *Trends in the Development of small towns in Poland: Experiences and Prospects*, *Regional Symbiosis*, vol. 6., Institute for Regional Studies, Kanpur, India.

<sup>95</sup> Heffner K., Marszał T., 2006, *Uwarunkowania rozwoju i zmiany zagospodarowania małych miast w Polsce w drugiej połowie XX wieku*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.

<sup>96</sup> Rabsztyń B., 2006, *Czynniki rozwoju małych miast w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.

<sup>97</sup> Macias A., 1996, *Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju lokalnego*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

<sup>98</sup> Becla A., Zielińska A., 2006, *Problemy rozwoju małych miast na obszarach przyrodniczo cennych*, [w:] *Polityka zrównoważonego rozwoju oraz instrumenty zarządzania miastem*, Słodczyk J., Rajchel D. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.

<sup>99</sup> Wojtasiewicz L., 1996, *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju lokalnego*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

<sup>100</sup> Gzell S., 2006, *Bariera rozwoju małych miast w świetle wymogów urbanistycznych (przykład małych miast rekreacyjnych)*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.

<sup>101</sup> Barek R., Zaniewska H., 2006, *Warunki rozwoju małych miast w Wielkopolsce*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.

<sup>102</sup> Bogacz T., Żłobińska K., 2006, *Uwarunkowania rozwoju małych ośrodków miejskich w obrębie wrocławskiego obszaru metropolitalnego*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.

<sup>103</sup> Becla A., Ciechelska A., Czaja S., 2004, *Podstawowe determinanty rozwoju małych miast regionu wałbrzyskiego na początku XXI stulecia*, [w:] *Rozwój miast i zarządzanie gospodarką miejską*, Słodczyk J. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.

<sup>104</sup> Kwiatek-Sołtys A., 2011, *Małe miasta w polskiej literaturze geograficznej ostatniego dwudziestolecia*, [w:] *Kierunki i uwarunkowania rozwoju małych miast z perspektywy 20 lat transformacji*, Bartosiewicz B., Marszał T. (red.), Wydawnictwo UŁ, Łódź.

<sup>105</sup> Szymańska D., Grzelak-Kostulska E., 2005 *Problematyka małych miast w Polsce w świetle literatury*, [w:] *Problemy rozwoju małych miast w wymiarze lokalnym i regionalnym*, Heffner K., Marszał T. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 220, Warszawa.

<sup>106</sup> Matczak A., 2007, *Małe miasta w badaniach geograficznych*, [w:] *Podstawy i perspektywy rozwoju małych miast*, Rydz E. (red.), Akademia Pomorska, Słupsk.

## Rozdział 1

### Determinanty rozwoju nowych inwestycji budowlanych

Rozwój inwestycji budowlanych w małych miastach ma wymiar lokalny. Jest on jednak determinowany szeregiem różnorodnych czynników zarówno endo jak i egzogenicznych, zmiennych w czasie oraz przestrzeni, oddziałujących w sposób mniej lub bardziej bezpośredni.

Zindywidualizowany charakter i odmienność każdego nowego obiektu budowlanego, a także mnogość czynników, o randze ogólnokrajowej, regionalnej oraz lokalnej, wpływających na podjęcie decyzji o realizacji inwestycji, stwarza istotne bariery określenia jednoznacznych determinant rozwoju budownictwa. W związku z tym niemożliwym staje się wskazanie wyłącznie jednego czynnika warunkującego rozwój inwestycji budowlanych w danym czasie i miejscu. Nie istnieje jedna odpowiedź na pytanie dlaczego w danym miejscu i czasie powstał dany obiekt budowlany. Analiza uwarunkowań rozwoju dowolnego zjawiska w przestrzeni powinna zatem obejmować szeroki zakres czynników aby na jej podstawie możliwe było wskazanie tych, które w sposób istotny determinują rozwój oraz wykluczenie oddziaływania pozostałych.

Czynnikiem rozwoju danego zjawiska określa się pewną własność występującą o określonym natężeniu, istotną także dla kształtowania się innych własności tego zjawiska. Czynniki te mogą mieć charakter zewnętrzny (egzogeniczny) lub lokalny (endogeniczny). Do czynników pozamiejscowych zdaniem L. Wojtasiewicz<sup>107</sup> należy zaliczyć politykę gospodarczą państwa i wiążącą się z nią politykę rozwoju regionalnego. Oddziaływanie determinant zewnętrznych na rozwój inwestycji budowlanych w małych miastach jest podobne, ponieważ występują one na poziomie ponadlokalnym i są niezależne od wewnętrznego zróżnicowania badanych jednostek. Różnice pojawiają się na poziomie czynników lokalnych. Lokalne czynniki rozwoju to te, które występują w danej jednostce i wyróżniają ją na tle pozostałych. Jest to grupa warunków określająca wszystkie miejscowe możliwości i potrzeby rozwoju. Jak zauważa J. Parysek<sup>108</sup> „są to czynniki generowane zarówno przez potrzeby społeczności lokalnej, jak i przez możliwości jakie wiążą się z lokalnymi zasobami, obecnie największą szansę rozwoju małym miastom daje gospodarka

---

<sup>107</sup> Wojtasiewicz L., 1996, *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju lokalnego*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 102.

<sup>108</sup> Parysek J., 2001, *Główne problemy i kierunki rozwoju miast polskich na tle przemian strukturalnych miast Europy*, [w:] *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*, Słubice, str. 66.

oparta na endogenicznych czynnikach rozwojowych”. Zewnętrzne i wewnętrzne uwarunkowania nie wyznaczają w sposób jednoznaczny możliwości rozwoju. Dynamika i kierunki rozwoju w dużym stopniu zależą od wzajemnej relacji potrzeb i możliwości danego ośrodka.

Badając wpływ różnych determinant rozwoju nowych inwestycji budowlanych nie powinno się ograniczać tylko do czynników oddziałujących wyłącznie na samo budownictwo, ponieważ inwestycje budowlane stanowią zaledwie jeden z elementów szeroko rozumianego rozwoju danego obszaru. Budownictwo, będące kluczową dziedziną gospodarczą, nie jest oderwane od zachodzących zmian społecznych i ekonomicznych, lecz z jednej strony stanowi ich przestrzenny wyraz, zaś z drugiej strony jest również jednym z czynników rozwoju społeczno-gospodarczego. Wobec tego powinna istnieć silna zależność o charakterze sprzężeń zwrotnych między rozwojem budownictwa a rozwojem społeczno-gospodarczym danego obszaru. Można zatem wstępnie założyć, że determinanty określające możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego i budownictwa powinny być podobne. Poziom lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego jest potencjalnie istotnym czynnikiem wewnętrznym wpływającym pośrednio lub bezpośrednio na lokalny rynek budowlany wyrażony m.in. powstaniem nowych inwestycji budowlanych.

Pod pojęciem rozwoju społeczno-gospodarczego wg J. Paryska<sup>109</sup> należy rozumieć proces pozytywnych przemian wzrostu ilościowego i zmian jakościowych, zaś Z. Chojnicki<sup>110</sup> definiuje rozwój jako ciąg zmian ukierunkowanych i nieodwracalnych dokonujących się w strukturze obiektów złożonych.

W literaturze przedmiotu istnieje wiele opracowań dotyczących determinant rozwoju danego obszaru, zarówno lokalnych jak i zewnętrznych, odnoszących się szczególnie do płaszczyzny społeczno-gospodarczej. Jednak autorzy zajmujący się tymi zagadnieniami, pomimo różnych podejść badawczych, wyznaczają podobne grupy najważniejszych czynników.

J. Parysek<sup>111</sup> do uwarunkowań rozwoju zalicza m.in. – potrzeby społeczności lokalnych, zasoby pracy, zainwestowanie infrastrukturalne, istniejący potencjał gospodarczy, zasoby i walory środowiska przyrodniczego, stosunki i współpracę międzynarodową. Na

---

<sup>109</sup> Parysek J., 1996, *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 12.

<sup>110</sup> Chojnicki Z., 1999, *Podstawy metodologiczne i teoretyczne geografii*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 269.

<sup>111</sup> Parysek J., 1996, *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 38.

nieco inne uwarunkowania rozwoju wskazuje L. Wojtasiewicz<sup>112</sup>; są nimi walory użytkowe wytworzone przez naturę (m.in. bogactwa naturalne, gleby, woda, ukształtowanie terenu), walory użytkowe będące wytworem działań człowieka (obiekty produkcyjne, obiekty infrastruktury gospodarczej, społecznej, technologicznej i telekomunikacyjnej), siła robocza (zróżnicowana struktura kwalifikacyjna), instytucje zajmujące się promocją i rozwojem danego obszaru (banki, izby gospodarcze, inkubatory przedsiębiorczości), kultura i tradycje gospodarcze danego miejsca (podejście do pracy, osiągnięcia gospodarcze danego regionu) oraz atrakcyjność miejsc przebywania (m.in. stan środowiska, kultura i tradycje mieszkańców).

W okresie transformacji ustrojowej M. Kulesza i T. Marszał<sup>113</sup> wyróżnili dwie grupy determinant rozwojowych – przepisy prawne (oddziałujące jednakowo na wszystkie jednostki przestrzenne) oraz poziom rozwoju społeczno-gospodarczego i sposób dostosowania jednostek do nowej rzeczywistości. Ta druga grupa czynników ma charakter bardziej zróżnicowany i selektywny.

Zdaniem B. Koneckiej-Szydłowskiej<sup>114</sup> można wydzielić pięć grup lokalnych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego – czynnik zastanego poziomu rozwoju, czynnik położenia przestrzennego miasta, czynniki ludnościowe, czynniki materialno-techniczne i przyrodnicze oraz czynniki działalności społeczno-gospodarczych. B. Konecka-Szydłowska analizę zmian społeczno-gospodarczych lokalnego ośrodka oparła na zestawie 12 wskaźników<sup>115</sup>: dynamiki zmian liczby ludności, liczby mieszkańców w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym, saldzie migracji na 1000 mieszkańców, liczby ludności napływającej na 1000 mieszkańców, przyrostu naturalnego na 1000 mieszkańców, odsetka osób korzystających z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców, liczby ludności przypadającej na 1 aptekę, liczby spółek na 1000 mieszkańców, liczby pracujących na 1000 mieszkańców, liczby pracujących w usługach na 1000 mieszkańców.

---

<sup>112</sup> Wojtasiewicz L., 1996, *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju lokalnego*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 103-104.

<sup>113</sup> Kulesza M., Marszał T., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 197.

<sup>114</sup> Konecka-Szydłowska B., 2003, *Rozwój społeczno-gospodarczy Nowego Tomysła w okresie transformacji ustrojowej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 18.

<sup>115</sup> Konecka-Szydłowska B., 2008, *Nowe Skalmierzyce jako przykład małego miasta rozwojowego*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice, str. 128.

Egzogeniczne czynniki determinujące rozwój miasta, pozostające poza wpływem lokalnych władz i mieszkańców, to według B. Rabsztyn<sup>116</sup>: polityka regionalna państwa, stan finansów publicznych, poziom wzrostu gospodarczego kraju, poziom atrakcyjności inwestycyjnej Polski oraz położenie geograficzne.

Na inne zewnętrzne determinanty rozwoju małych miast wskazują T. Bogacz i K. Żłobińska<sup>117</sup>, według autorek jako jedne z najważniejszych są możliwości tworzenia partnerskich związków gmin i dostępność do ważnych ciągów komunikacyjnych. Do uwarunkowań rozwoju w skali mikro autorki zaliczyły: walory przyrodnicze i kulturowe, użytkowanie terenu, strukturę przestrzenno-funkcjonalną, a także stan i funkcjonalność układu komunikacyjnego oraz infrastruktury w miastach.

Na podobne determinanty wskazują autorzy badający rozwój budownictwa. Zdecydowana większość analiz uwarunkowań rozwojowych dotyczy budownictwa mieszkaniowego, ponieważ jest to najczęściej spotykany rodzaj inwestycji na terenie miast, a także ze względu na jego znaczenie dla całościowego rozwoju badanego obszaru. Publikacje dotyczą przede wszystkim uwarunkowań rozwojowych odnoszących się do całego kraju, regionu lub wybranych dużych i średnich miast.

T. Marszał analizując rozwój budownictwa mieszkaniowego po 1990 r. na obszarze całego kraju wskazuje na duże znaczenie czynników ekonomicznych, prawnych i instytucjonalnych funkcjonujących w poprzednim systemie. Do najważniejszych zalicza determinanty rynkowe takie jak: podaż zasobów mieszkaniowych i realny popyt na mieszkania, które kształtują ceny nieruchomości. Istotną rolę odegrała również zmiana struktury inwestorskiej wyrażająca się ograniczeniem roli państwa oraz spółdzielczości w budownictwie mieszkaniowym na rzecz inwestorów prywatnych (indywidualnych i deweloperskich) oraz samorządów lokalnych. W zakresie uwarunkowań legislacyjnych autor wskazuje także na prywatyzację i uporządkowanie spraw własnościowych nieruchomości oraz wypracowanie nowej polityki mieszkaniowej, której efektem były zmiany w systemie finansowania inwestycji i wsparcia finansowego inwestorów. Działania na rzecz nowelizacji prawnych dotyczących samego budownictwa oraz sposobów jego finansowania prowadzące do wzrostu realnego popytu stanowiły zdaniem T. Marszała podstawowy

---

<sup>116</sup> Rabsztyn B., 2006, *Czynniki rozwoju małych miast w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 34.

<sup>117</sup> Bogacz T., Żłobińska K., 2006, *Uwarunkowania rozwoju małych ośrodków miejskich w obrębie wrocławskiego obszaru metropolitalnego*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 67-72.



warunek do dalszego rozwoju tego sektora gospodarki<sup>118</sup>. Poza wyżej wymienionymi uwarunkowaniami autor zwraca także uwagę na znaczenie czynników historycznych w rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz podkreśla rolę prawnych i finansowych determinant egzogenicznych<sup>119</sup>. W zakresie czynników endogenicznych istotną rolę odegrały warunki lokalizacyjne, w tym położenie komunikacyjne oraz walory otoczenia. Kluczową kwestią było upodmiotowienie samorządów i oddanie w ich gestię spraw związanych z polityką mieszkaniową. W ten sposób wzrosła rola determinant lokalnych i obecnie rozwój budownictwa w dużym stopniu zależy m.in. od miejscowych inicjatyw. Rozwój budownictwa świadczy o poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, tworzy także jego klimat, a będąc trwałą formą przestrzenną, przekazuje kolejnym pokoleniom informacje na temat historii miasta, gospodarności jego władz i mieszkańców<sup>120</sup>.

Podstawowymi współczesnymi problemami rozwoju budownictwa są według E. Ryńskiej<sup>121</sup>: wysoka stopa procentowa kredytów, brak uzbrojonych terenów, ograniczona pomoc państwa i brak wyspecjalizowanych instytucji organizujących procesy inwestycyjne. Uogólniając autorka określa powyższe determinanty brakiem miejsca i pieniędzy.

Zdaniem W. Gaczek i Z. Rykla<sup>122</sup> głównymi uwarunkowaniami rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 90. XX wieku były czynniki finansowe oraz brak odpowiednio uzbrojonych terenów. Autorzy wskazują także na rolę zmian zachodzących w strukturze inwestorskiej i nowych rozwiązań instytucjonalnych. Według nich rozwój budownictwa mieszkaniowego warunkują również zmiany liczby ludności samego miasta jak i terenów podmiejskich.

Obok prac poświęconych problematyce rozwoju budownictwa w skali ponadlokalnej lub w odniesieniu do większych skupisk ludności, w ostatnich latach coraz większą uwagę poświęca się także problematyce rozwoju budownictwa w małych miastach. Przykładem

---

<sup>118</sup> Marszał T., 1999, *Zróźnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróźnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa, str. 15.

<sup>119</sup> Marszał T., 1999, *Struktura przestrzenna wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w latach 90.*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróźnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa, str. 69.

<sup>120</sup> Marszał T., Stawasz D., 2006, *Budownictwo mieszkaniowe w polskich miastach po 1990 r. stan i trendy rozwoju*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa, str. 9.

<sup>121</sup> Ryńska E., 2007, *Standardy współczesnego budownictwa mieszkaniowego. Rynek deweloperów i oczekiwania użytkowników*, [w:] *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Żelawski T., Kornilowicz J. (red.), Instytut Rozwoju Miast, Kraków, str. 24-25.

<sup>122</sup> Gaczek W., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróźnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa, str. 35.

może być publikacja K. Milewskiej i A. Ogrodowczyk<sup>123</sup>. Autorki determinanty rozwoju budownictwa w małych miastach dzielą na dwie grupy: lokalne i zewnętrzne. Do czynników o charakterze lokalnym zaliczyły warunki środowiska przyrodniczego; położenie w systemie komunikacyjnym; a także rozwój historyczny, przestrzenny, ludnościowy i gospodarczy. Ich zdaniem uwarunkowaniami zewnętrznymi są: regulacje prawno-administracyjne, polityka budowlana władz, ogólne warunki ekonomiczne i technologiczne oraz czynniki natury społecznej, czyli indywidualne preferencje mieszkańców.

W świetle przeglądu powyższych klasyfikacji czynników rozwoju, dokonano próby wyznaczenia najistotniejszych uwarunkowań związanych z rozwojem budownictwa na obszarze małych miast województwa łódzkiego. Determinanty te podzielono na pięć grup. Pierwszą grupę tworzą czynniki **położenia małych miast**, rozumiane jako położenie w sieci osadniczej oraz komunikacyjnej regionu łódzkiego. Do drugiej grupy, o charakterze endogenicznym, przyjęto szeroko rozumiany **potencjał ludnościowy i strukturę społeczno-demograficzną**. Kolejną grupę stanowią lokalne determinanty **gospodarcze i poziom przedsiębiorczości**. Innymi przyjętymi do analizy czynnikami są: stan rozwoju infrastruktury i wielkość zasobów mieszkaniowych składające się na **stan rozwoju układu rezydencjalnego**. Do ostatniej grupy zaliczono **działania i instrumenty prawno-ekonomiczne władz publicznych**.

Szerszej analizy nie wymagają determinanty rozwoju historycznego, ponieważ współcześnie nie oddziałują na powstawanie nowych inwestycji budowlanych w małych miastach. W tym przypadku istotny jest stan wyjściowy poziomu rozwoju budownictwa w badanych jednostkach przestrzennych zastany w momencie rozpoczęcia badań, czyli w 1995 roku.

Położenie badanego zbioru jednostek przestrzennych na obszarze centralnej Polski powoduje, że wpływ czynników przyrodniczych na rozwój budownictwa jest podobny. Oddziaływanie tego rodzaju determinant zaznacza się jedynie w pewnych obszarach małych miast. Za najistotniejsze czynniki przyrodnicze oddziałujące na rozwój budownictwa należałoby uznać warunki hydrograficzne, ukształtowanie terenu oraz rozmieszczenie zwartych kompleksów leśnych w granicach administracyjnych miast. Z jednej strony ograniczają możliwości budowy nowych obiektów, z drugiej mogą przyciągać inwestorów szukających atrakcyjnych miejsc zwłaszcza dla zabudowy mieszkaniowej.

---

<sup>123</sup> Milewska K., Ogrodowczyk A., 2006, *Budownictwo mieszkaniowe w małych miastach woj. łódzkiego*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa, str. 181.

## **1.1. Położenie małych miast**

Położenie w systemie osadniczym i komunikacyjnym jest potencjalnie jednym z ważniejszych uwarunkowań rozwoju inwestycji budowlanych, a także samych miast. Ten czynnik określa atrakcyjność inwestycyjną danego obszaru pod względem możliwości rozwoju funkcji gospodarczych i mieszkaniowych. Dogodne połączenia komunikacyjne oraz bliskość innych ośrodków miejskich stanowi dla przedsiębiorców: większe możliwości zaopatrzenia i zbytu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, większy rynek pracy, lepsze perspektywy kooperacji oraz łatwiejszy dostęp do instytucji finansowych. Dla inwestorów indywidualnych dogodne położenie komunikacyjne i bliskość większych miast decyduje przede wszystkim o lepszym dostępie do: rynków pracy, obiektów handlowych i usług wyższego rzędu oraz o większych możliwościach kształcenia i rozwoju. Niewątpliwą zaletą dogodnego położenia w systemie osadniczym i komunikacyjnym jest również lepiej rozwinięta komunikacja zbiorowa i łatwiejszy dostęp do większej liczby urządzeń oraz sieci infrastrukturalnych.

Współcześnie szczególnie korzystne może być położenie małego miasta w pobliżu metropolii. Jak zauważa B. Rabsztyn (2006), analizując lokalizację małych miast na obszarze całego kraju, dla 40% najbardziej atrakcyjnych inwestycyjnie miast odległość od metropolii nie przekracza 30 km. Inne uwarunkowania i szanse na rozwój mają małe miasta położone w strefie peryferyjnej województwa, a inne blisko lub wewnątrz Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego. System transportowy i komunikacyjny małego miasta oparty jest zazwyczaj na sieci większego ośrodka, w sąsiedztwie którego jest zlokalizowane. Jednak bliskość dużego miasta ma liczne zalety i wady. Do zalet niewątpliwie należą lepiej rozwinięte powiązania komunikacyjne, często oparte i wzbogacone o transport zbiorowy większego miasta. Szybki dojazd i niewielka odległość od centrum metropolii; bliskość do obiektów naukowych, kulturalnych, finansowych, usługowych lub handlowych przy jednoczesnych walorach środowiska przyrodniczego stanowi o atrakcyjności małych miast zlokalizowanych w obszarach metropolitalnych. Szczególną szansę na wykorzystanie zagranicznego kapitału inwestycyjnego jako czynnika aktywizacji gospodarczej mają małe miasta zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie dużych miast. Małe podmiejskie ośrodki są często dla przedsiębiorców znacznie bardziej atrakcyjne niż wielkie miasta. Lokalizując inwestycje w pobliżu metropolii inwestorzy mogą korzystać z udogodnień związanych z dobrze rozwiniętą infrastrukturą, sektorem otoczenia biznesu, większą chłonnością rynku, wysoką jakością rynku pracy, płacąc niższe ceny za grunt, czynsz i podatki mając jednocześnie dostęp

do większej podaży wolnych terenów do zagospodarowania<sup>124</sup>. Wraz ze zjawiskiem postępującej urbanizacji na terenach podmiejskich, wkraczającej w bezpośrednie sąsiedztwo małych miast pojawiają się wady lokalizacji aglomeracyjnej stanowiące czasem istotną barierę inwestycyjną, tym samym spowalniającą rozwój społeczno-gospodarczy i powstawanie nowych obiektów budowlanych. Rosnąca intensywność zabudowy; większy ruch na drogach dojazdowych, a w związku z tym hałas i zanieczyszczenia; szybka redukcja obszarów otwartych i przeznaczanie rezerw terenowych pod nowe inwestycje, rozbudowa infrastruktury drogowej wpływa na degradację środowiska przyrodniczego ograniczając w ten sposób walory danego miasta jako potencjalnego miejsca lokowania kolejnych inwestycji budowlanych.

Położenie peryferyjne i oddalenie od większych ośrodków miejskich oznacza mniejszą liczbę potencjalnych inwestorów i zmusza do większego oparcia się na lokalnych zasobach, z drugiej strony konkurencja w postaci innych miast jako miejsc dokonywania inwestycji jest wówczas znacząco mniejsza.

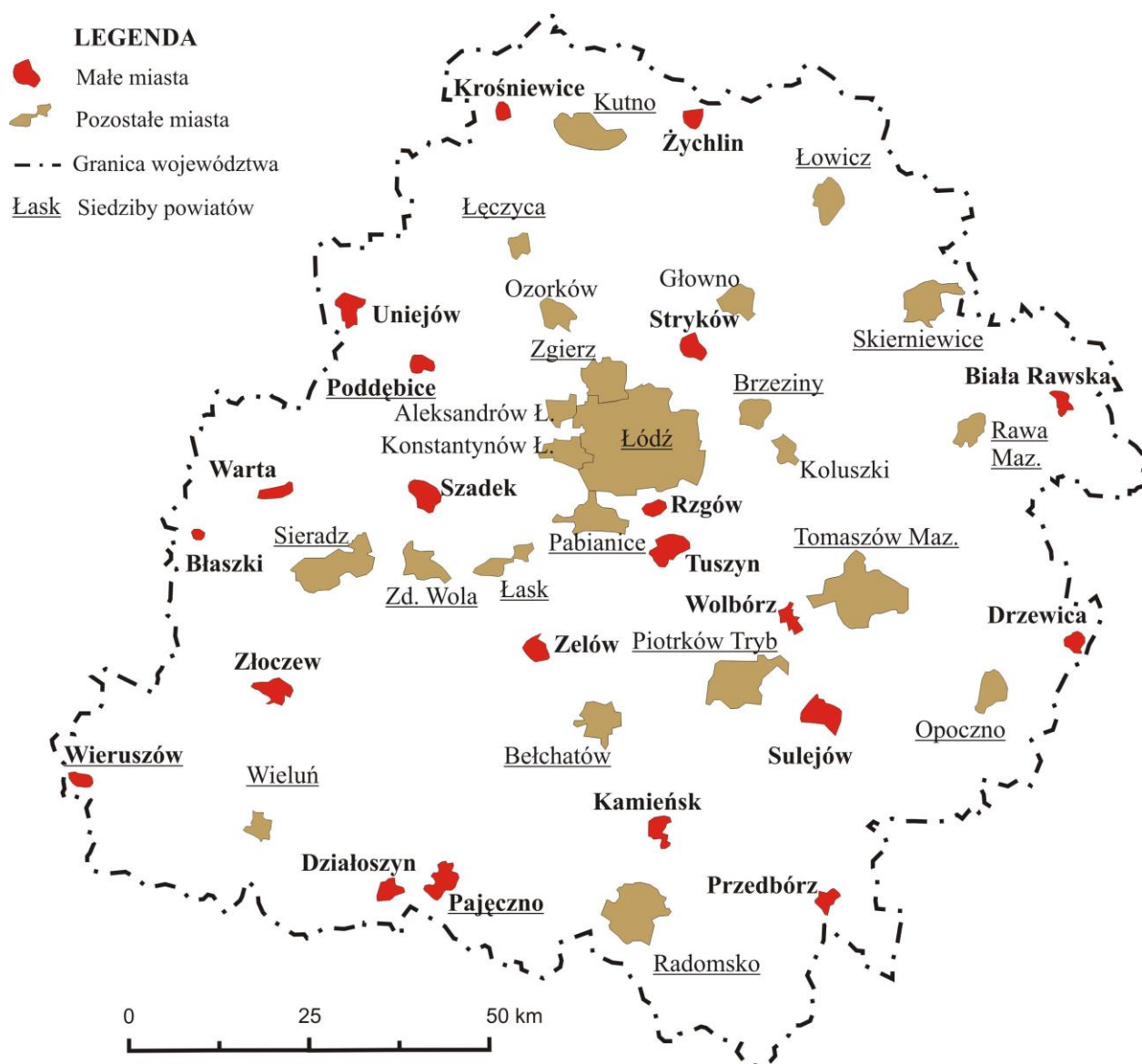
Cechą charakterystyczną systemu osadniczego województwa łódzkiego jest m.in. duża dysproporcja w zakresie kumulacji potencjału społeczno-demograficznego i gospodarczego między Łodzią a ośrodkami powiatowymi i pozostałymi miastami województwa. Znaczne zróżnicowanie pod względem potencjału społeczno-gospodarczego jest również widoczne w przypadku badanej zbiorowości.

Rozmieszczenie małych miast w przestrzeni województwa łódzkiego jest nierównomierne. Zdecydowanie najmniej tego typu ośrodków znajduje się we wschodniej i północno-wschodniej części, natomiast większe ich skupienie widoczne jest w zachodnim i południowym fragmencie regionu, a także w centrum (w zasięgu Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego). Pod względem pełnionych funkcji administracyjnych, od 1999 roku trzy ośrodki miejskie liczące poniżej 10 tys. mieszkańców są miastami powiatowymi, natomiast w pozostałych znajdują się wyłącznie siedziby władz gminnych (por. ryc. 1).

W 2004 roku miejski system osadniczy województwa łódzkiego składał się z 42 miast rozmieszczonych na 18212 km<sup>2</sup> powierzchni. W 2006 roku prawa miejskie odzyskał Rzgów, zaś w 2011 roku Wolbórz powiększając tym samym ogólną liczbę ośrodków miejskich w regionie do 44. Obszar przypadający średnio na jedno miasto w województwie wynosi 444 km<sup>2</sup>, jest on niemal o 25% większy niż średnia krajowa (357 km<sup>2</sup>).

---

<sup>124</sup> Staszewska S., Wdowicka M., 2005, *Możliwości aktywizacji małych miast w Polsce* [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice, str. 97.



Ryc. 1. Położenie małych miast w sieci miejskiej województwa łódzkiego

Źródło: opracowanie własne

Do oceny sieci rozmieszczenia miast wykorzystano średnie odległości między miastami obliczone według wzoru<sup>125</sup>:

$$d = \sqrt{P/n}$$

gdzie:

P – powierzchnia województwa

n – liczba miast w województwie

Uśredniona odległość między wszystkimi miastami województwa łódzkiego, obliczona na podstawie powyższego wzoru, wynosi 21 km. Jednak biorąc pod uwagę wyłącznie małe miasta odległość między nimi, obliczona w ten sam sposób, jest znacznie większa i wynosi

<sup>125</sup> Miszczuk A., Ponikowski H., 2008, *Potencjał społeczno-ekonomiczny małych miast regionu lubelskiego*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice, str. 157.

prawie 31 km. Innym, prostym miernikiem obrazującym rozmieszczenie małych miast w województwie łódzkim jest średnia arytmetyczna uzyskana na podstawie sumy odległości wszystkich małych miast od najbliższego ośrodka miejskiego (por. tab. 2). Tak obliczona średnia odległość wynosi 14,2 km, natomiast uśredniony dystans do najbliższego małego miasta to 25,2 km, zaś do największego ośrodka w województwie, czyli Łodzi wynosi 58,2 km.

*Tab. 2. Odległość i zasięg oddziaływania najbliższych ośrodków miejskich oraz Łodzi na małe miasta województwa łódzkiego*

Miasta	Odległość do najbliższego małego miasta		Odległość do najbliższego miasta			Odległość do Łodzi	
	Nazwa miasta	Odległość rzeczywista $d_r$ [km]	Nazwa miasta	Odległość rzeczywista $d_r$ [km]	Wartość $d_{iz}$ [km]	Odległość rzeczywista $d_r$ [km]	Wartość $d_{iz}$ [km]
Biała Rawska	Drzewica	40	Rawa Maz.	16	11,7	70	69,5
Błaszki	Warta	15	Warta	15	8,2	72	68,3
Drzewica	Biała Rawska	40	Opoczno	16	11,2	72	67,1
Działoszyn	Pajęczno	8	Pajęczno	8	4	82	75,1
Kamieńsk	Przedbórz	28	Radomsko	14	11,3	62	58,4
Krośniewice	Żychlin	32	Kutno	12	9,1	56	51,9
Pajęczno	Działoszyn	8	Działoszyn	8	3,9	74	67,6
Poddębice	Uniejów	15	Uniejów	15	5,7	38	34,5
Przedbórz	Kamieńsk	28	Radomsko	27	21	82	76,5
Stryków	Tuszyn	34	Głowno	10	6,7	17	15,9
Sulejów	Przedbórz	30	Piotrków	16	12,4	52	47,7
Szadek	Poddębice	22	Zd. Wola	10	8,2	34	32,3
Tuszyn	Zelów	27	Pabianice	7	5,3	19	17,3
Uniejów	Poddębice	15	Poddębice	15	9,2	52	48,9
Warta	Błaszki	15	Błaszki	15	6,7	58	54,3
Wieruszów	Złoczew	35	Kępno	12	6,7	106	95,7
Zelów	Tuszyn	27	Łask	15	9	37	33,5
Złoczew	Błaszki	29	Sieradz	21	16,4	70	65,6
Żychlin	Krośniewice	32	Kutno	19	13,2	54	52,2
Średnia odległość	25,2		14,2			58,2	54,3

Źródło: opracowanie własne

Zasięg oddziaływania Łodzi (jako ośrodka metropolitalnego) oraz najbliższego miasta, determinowany liczbą ludności, wyznaczono za pomocą modelu grawitacji Converse'a i Reilly'ego, który ma postać<sup>126</sup>:

<sup>126</sup> Konecka-Szydłowska B., 2003, *Rozwój społeczno-gospodarczy Nowego Tomysła w okresie transformacji ustrojowej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 27.

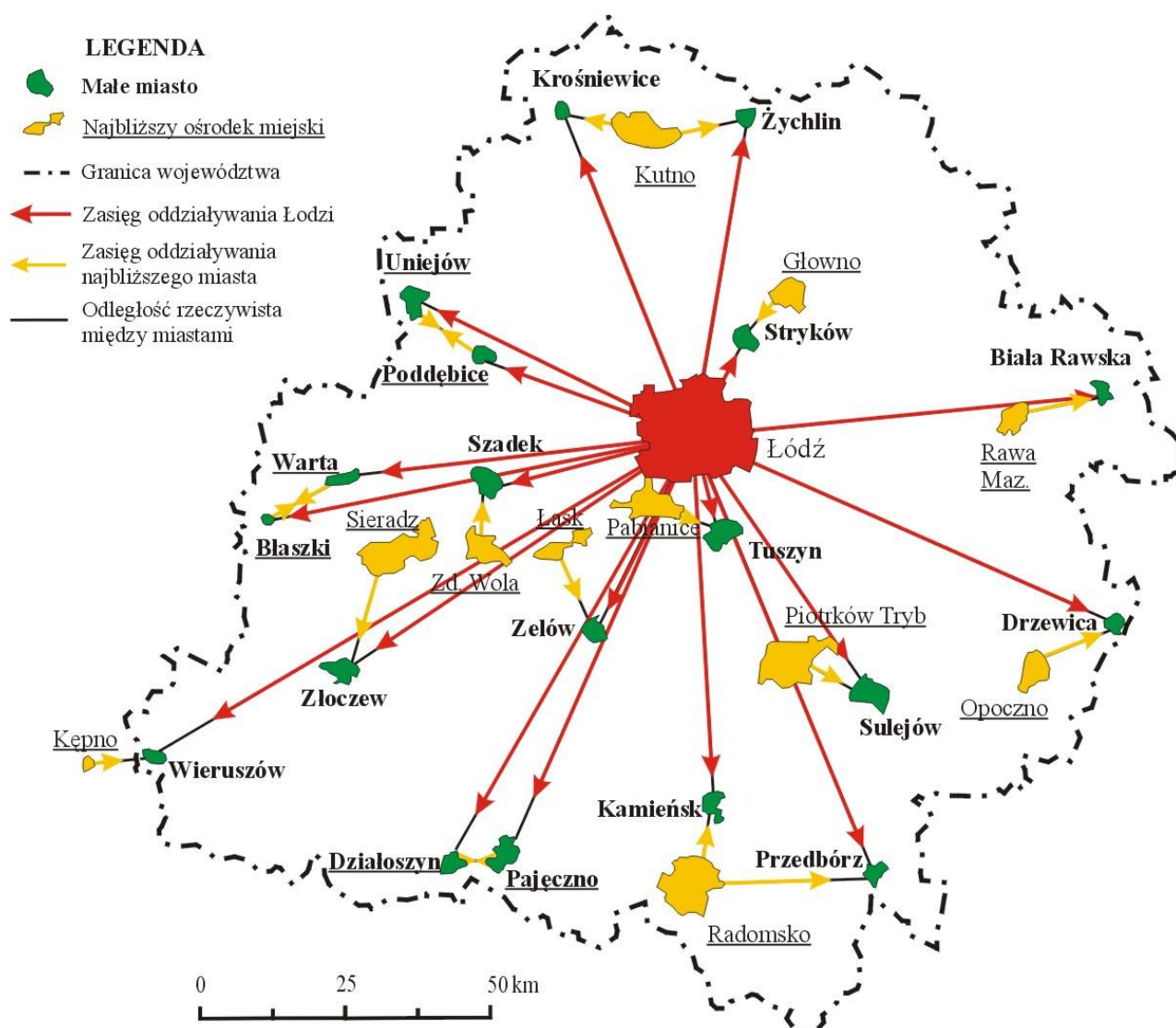
$$d_{iz} = d_{ij} / 1 + \sqrt{P_j / P_i}$$

gdzie:

$d_{iz}$  – odległość od Łodzi/najbliższego ośrodka miejskiego (w linii prostej) do punktu z, leżącego na linii łączącej Łódź/najbliższy ośrodek miejski z małym miastem j [km],

$d_{ij}$  – odległość od Łodzi/najbliższego ośrodka miejskiego do małego miasta j (w linii prostej) [km],

$P_i$ ,  $P_j$  – Liczba ludności Łodzi/najbliższego ośrodka miejskiego (i) i liczba ludności małego miasta (j) (stan na XII 2004 r.)



Ryc. 2. Zasięg oddziaływania Łodzi oraz najbliższych ośrodków miejskich na małe miasta województwa łódzkiego

Źródło: opracowanie własne

Zasięg oddziaływania Łodzi oraz najbliższych ośrodków miejskich na 19 małych miast położonych w województwie łódzkim wyznaczono w oparciu o liczbę ludności według stanu na dzień 31.12.2004 r. (por. tab. 2). Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić, że

zasięg oddziaływania Łodzi, określony na podstawie powyższego wzoru, jest niewiele mniejszy niż rzeczywista odległość stolicy regionu do małych miast (obliczona uśredniona różnica odległości  $[D]$ <sup>127</sup> wynosi 3,9 km). Jest to spowodowane ogromną przewagą Łodzi, pod względem liczby mieszkańców, w stosunku do małych miast znajdujących się na terenie województwa.

W odniesieniu do możliwości rozwoju budownictwa w małych miastach tak duży zasięg stolicy regionu może oznaczać zwiększony udział mieszkańców Łodzi w ogólnej liczbie wydanych pozwoleń na budowę w tych ośrodkach. Szczególnie silny wpływ powinien zaznaczyć się w: Białej Rawskiej ( $D=0,5$  km), Strykowie (1,1 km), Szadku (1,7 km) i Tuszynie (1,7 km) oraz Żychlinie (1,8 km), czyli w miastach, w których siła oddziaływania Łodzi jest najbliższa rzeczywistej odległości między tymi jednostkami. Najmniejszy wpływ Łodzi powinien być widoczny w Wieruszowie ( $D=10,3$  km) - ośrodku położonym najdalej od stolicy regionu. Biorąc pod uwagę zasięg oddziaływania najbliższej położonych miast największy ich wpływ powinien być widoczny w: Kamieńsku ( $D=2,7$  km), Krośniewicach (2,8 km), Strykowie (3,3 km) i Sulejowie (3,6 km), zaś najmniejszy w Poddębicach (9,3 km). Powyższe założenia teoretyczne, wynikające z zasięgów oddziaływania poszczególnych jednostek, znajdują zazwyczaj swe rzeczywiste efekty w postaci wielkości udziału inwestorów zewnętrznych (por. rozdział 3.2). Obliczona uśredniona różnica odległości ( $D$ ) zasięgu oddziaływania najbliższych jednostek miejskich i rzeczywistego dystansu między nimi a małymi miastami wynosi 4,7 km.

W porównaniu z Łodzią, średnia wartość ( $D$ ) określająca zasięg oddziaływania ( $d_{iz}$ ) najbliższych ośrodków miejskich na małe miasta i rzeczywistą odległość ( $d_r$ ) pomiędzy poszczególnymi jednostkami jest większa. Oznaczałoby to, że oddziaływanie ośrodków leżących bliżej małych miast niż Łódź jest mniejsze. Na podstawie uzyskanych wyników można wnioskować, że siła oddziaływania danego ośrodka w większym stopniu zależy od posiadanego potencjału ludnościowego niż rzeczywistej odległości.

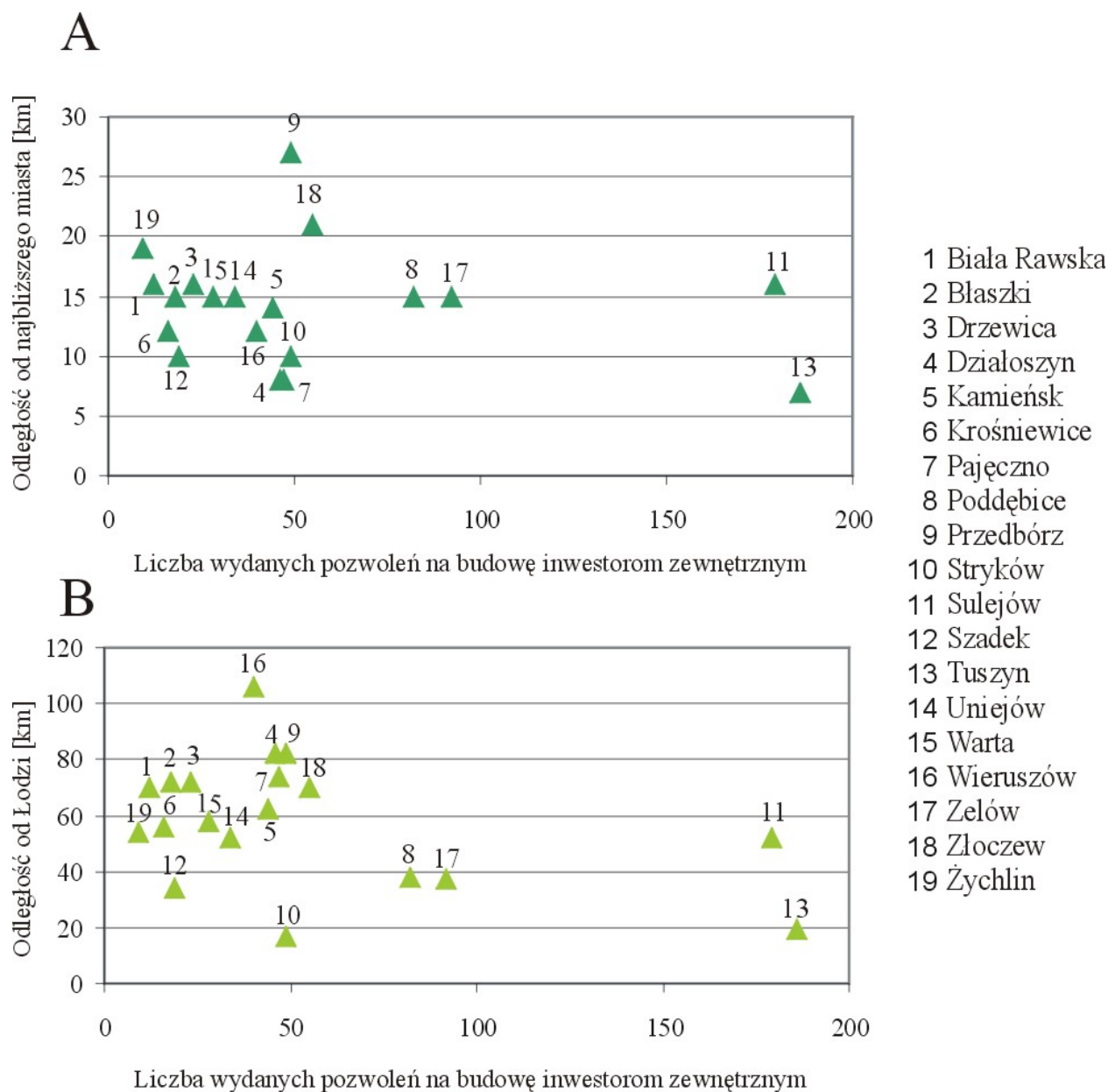
Większość małych miast znajduje się w odległości nieprzekraczającej kilkunastu kilometrów od innego ośrodka miejskiego. Dla 13 małych miast najbliższa jest jednostka osadnicza licząca powyżej 10 tys. mieszkańców (por. tab. 2). Bliskie położenie względem ośrodków posiadających większy potencjał społeczno-gospodarczy i większą liczbę inwestorów, może być korzystnym czynnikiem dla rozwoju inwestycji budowlanych. Natomiast większe oddalenie od innych miast może skutkować mniejszą liczbą inwestorów

---

<sup>127</sup> Różnicę ( $D$ ) między rzeczywistą odległością ( $d_r$ ) a zasięgiem oddziaływania danego ośrodka ( $d_{iz}$ ) obliczono ze wzoru  $D=d_r-d_{iz}$ .



zewnętrznych i tym samym mniejszą ogólną liczbą nowych obiektów budowlanych. Analiza danych zawartych w udostępnionych pozwoleniach na budowę wskazywała na częste pochodzenie inwestorów zewnętrznych z najbliższego miasta, liczna była również grupa inwestorów pochodzących z Łodzi (por. rozdział 3.2). Wobec tego podjęto próbę określenia wpływu położenia małych miast na liczbę inwestycji budowlanych.



Ryc. 3. Liczba realizowanych inwestycji budowlanych w latach 1995-2004 a odległość małych miast od: **A** – najbliższego miasta, **B** – Łodzi

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Zależność pomiędzy liczbą wydanych pozwoleń na budowę inwestorom zewnętrznym i bliskością ośrodków miejskich widoczna jest jedynie w przypadku kilku miast. Niewielka odległość, nieprzekraczająca 16 km do najbliższych miast, mogła mieć wpływ na dużą liczbę wydanych pozwoleń na budowę w Tuszynie (186) i Sulejowie (179)

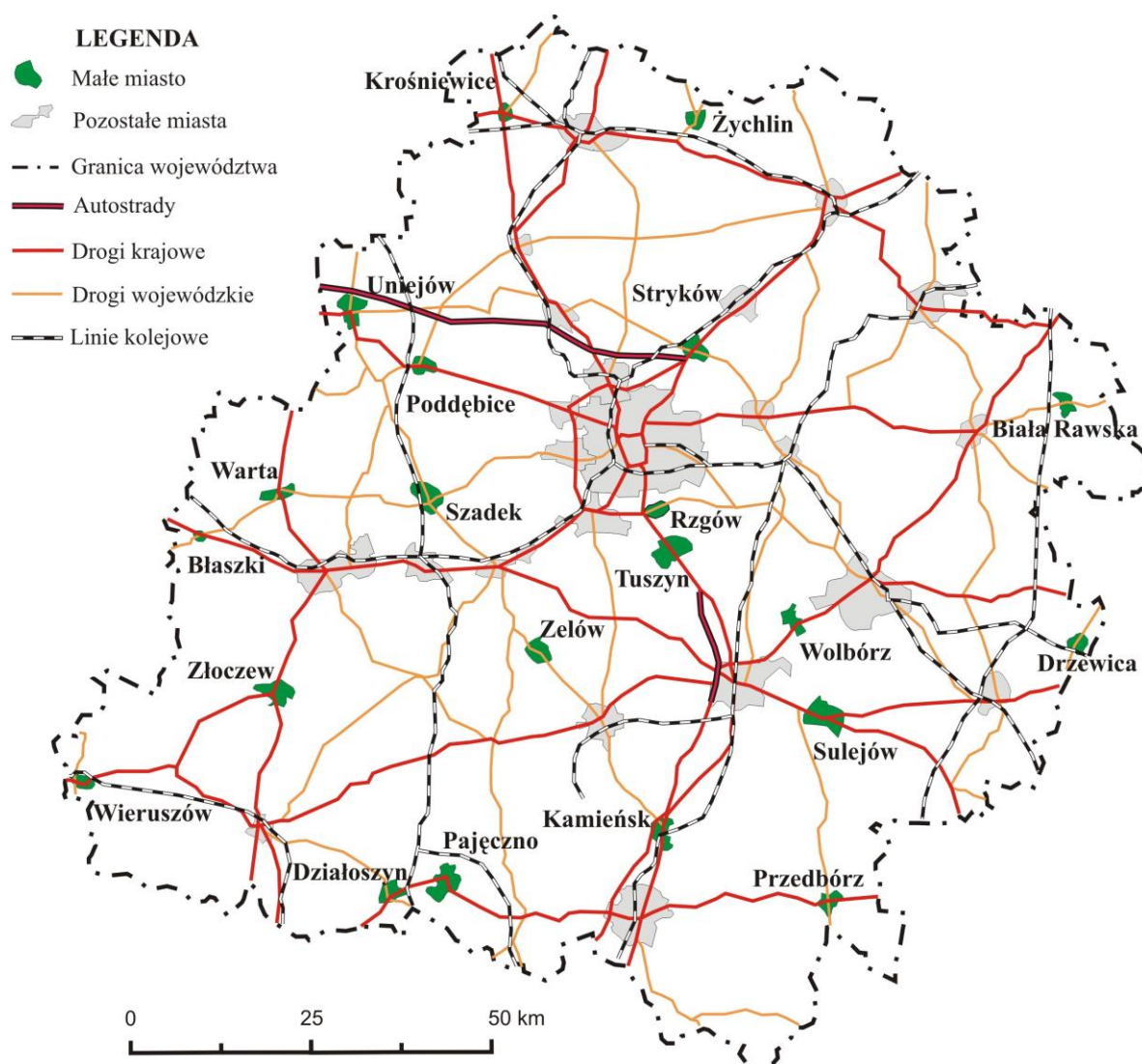
oraz w mniejszym stopniu w Żelowie (92) i Poddębicach (82). Poza tymi ośrodkami w pozostałych małych miastach liczba inwestycji budowlanych, będąca efektem działalności inwestorów zewnętrznych (pochodzących spoza miasta, w którym dokonywano inwestycji), nie przekroczyła średniej wartości 5,5 decyzji budowlanych przypadających w ciągu roku na jedno miasto. Dla tej grupy jednostek miejskich bez znaczenia był fakt odległości oraz siły oddziaływania najbliższych miast i wynikających z tego ewentualnych korzyści w postaci większego zainteresowania inwestorów zewnętrznych budową nowych inwestycji (por. ryc. 3A).

Nieco inna sytuacja jest w przypadku odległości małych miast od Łodzi, która posiada największy potencjał inwestycyjny w województwie. W ośrodkach znajdujących się blisko stolicy regionu dużą liczbą pozwoleń na budowę wydanych inwestorom zewnętrznym w latach 1995-2004 charakteryzują się Tuszyn, Żelów i Poddębice, natomiast wyraźnie mniej inwestorów zewnętrznych zdecydowało się na rozpoczęcie budowy w Strykowie i Szadku. W przypadku pozostałych małych miast większa odległość od Łodzi wpływała na mniejszą liczbę inwestycji podejmowanych przez inwestorów zewnętrznych (por. ryc. 3B).

Wpływ położenia małych miast (względem najbliższych ośrodków miejskich) na rozwój budownictwa w tych jednostkach osadniczych jest bardzo niewielki. Może na to wskazywać także wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona (-0,17) obliczona na podstawie odległości od najbliższych miast i liczby wydanych pozwoleń na budowę inwestorom zewnętrznym w 19 badanych jednostkach miejskich w okresie 10 lat. Większe znaczenie dla rozwoju budownictwa w małych miastach może mieć odległość od Łodzi, na co wskazywałaby wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona wynosząca -0,41. Małe miasta leżące w odległości przekraczającej 54 km od Łodzi (średnia siła oddziaływania stolicy województwa) charakteryzują się mniejszym udziałem inwestorów pochodzących z Łodzi. W przypadku Szadku oraz Strykowa bliskość Łodzi nie dała efektu w postaci większej liczby inwestycji zewnętrznych. W analizowanym okresie liczba pozwoleń na budowę wydanych inwestorom zewnętrznym nie przekroczyła w Szadku 19 sztuk, zaś w Strykowie 49 sztuk (por. tab. 41).

Istotnym czynnikiem świadczącym o atrakcyjności inwestycyjnej, będącym jednocześnie potencjalnym uwarunkowaniem rozwoju budownictwa, jest położenie małych miast w sieci komunikacyjnej województwa łódzkiego. Dostępność komunikacyjna i położenie węzłowe jest jednym z kryteriów wyboru lokalizacji inwestycji dokonywanym przez inwestorów już we wstępnym etapie planowania budowy. Możliwość łatwego skomunikowania z innymi ośrodkami w regionie lub poza nim jest ważna zarówno dla

prywatnych inwestorów indywidualnych jak i dla dużych przedsiębiorstw. Bliskość dróg o randze krajowej, w tym przede wszystkim autostrad i dróg ekspresowych oraz linii kolejowych i lotnisk, jest jednym z walorów wpływających na podjęcie decyzji przez przedsiębiorców planujących duże inwestycje (zakłady przemysłowe, budynki magazynowo-składowe, wielkopowierzchniowe sklepy, itp.). W przypadku inwestorów dysponujących mniejszym kapitałem realizujących, np. budowę domu lub niewielkiego obiektu usługowego w małym mieście, istotna jest łatwość dostępu komunikacyjnego do większych ośrodków, w których m.in. można dokonać zaopatrzenia w niezbędne artykuły. Dla tej grupy inwestorskiej ranga dróg ma drugorzędne znaczenie, zaś ważniejsza jest ich ogólna liczba.



Ryc. 4. Położenie małych miast w sieci komunikacyjnej województwa łódzkiego w 2006 roku  
Źródło: opracowanie własne

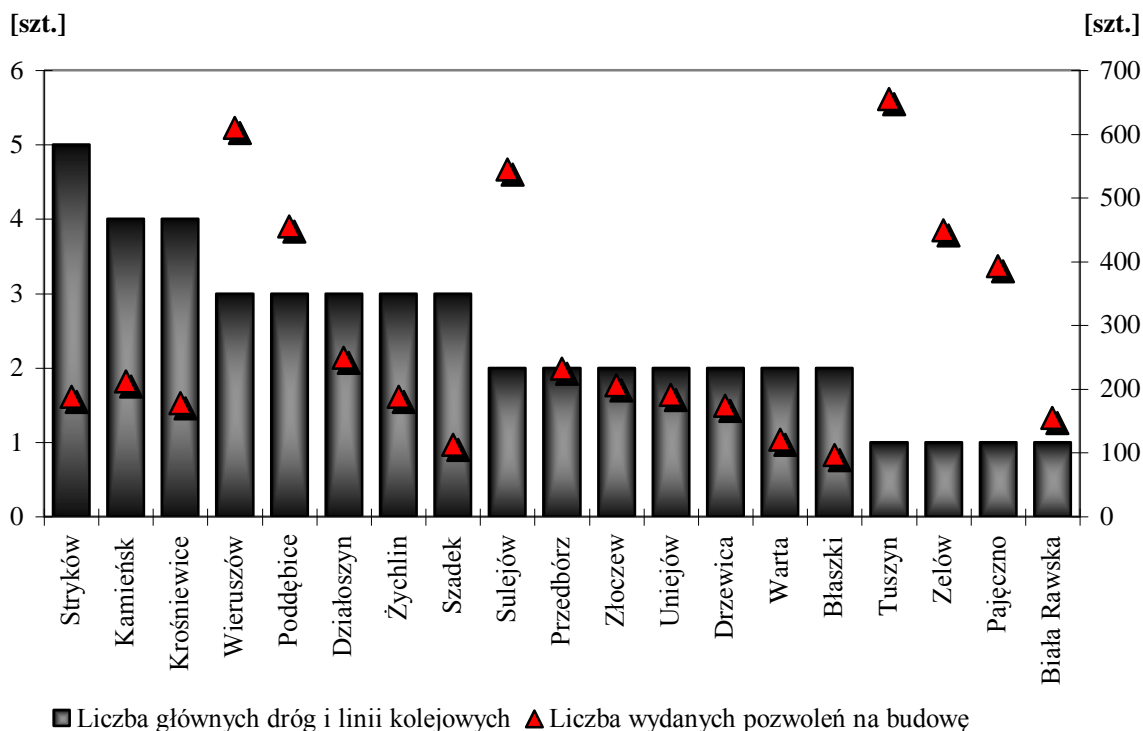
W badanej zbiorowości małych miast najkorzystniejsze położenie komunikacyjne pod względem możliwej liczby połączeń drogowych i kolejowych o randze ponadlokalnej

posiadał Stryków, a także Krośniewice i Kamieńsk. Te trzy ośrodki mogły być potencjalnie najatrakcyjniejszymi miejscami dla lokalizacji inwestycji budowlanych o charakterze przemysłowym, usługowym oraz magazynowo-składowym, natomiast najslabszą dostępność do głównych dróg i linii kolejowych, posiadały Biała Rawska, Żelów, a także Pajęczno i Tuszyn. Niewielka liczba dróg o randze ponadlokalnej i peryferyjne położenie Błaszek, Drzewicy, Przedborza, Szadku, Warty oraz Żychlina wpływało na mniejszą atrakcyjność inwestycyjną tych miast. Należy jednak zauważyć, że wraz z postępującą wówczas realizacją autostrad A1 i A2 w regionie, oprócz Strykowa, wzrastały walory położenia komunikacyjnego Tuszyna i Kamieńska – miast zlokalizowanych w pobliżu budowanej autostrady A1 oraz Uniejowa znajdującego się niedaleko wybudowanej A2. Od 2014 roku lepszą dostępność komunikacyjną w województwie uzyskiwały również ośrodki położone wzdłuż wówczas planowanej drogi ekspresowej S8, dotyczy to m.in. Wieruszowa, Żłoczewa oraz Tuszyna. Nie tylko istniejąca infrastruktura transportowa oddziałuje na lokalizację obiektów budowlanych, czasem sama zapowiedź budowy linii transportowej powoduje zwiększone zainteresowanie inwestycyjne danym terenem.

*Tab. 3. Liczba dróg o randze ponadlokalnej oraz linii kolejowych w małych miastach województwa łódzkiego wg stanu na 2004 rok*

Miasta	Liczba dróg krajowych	Liczba dróg wojewódzkich	Liczba linii kolejowych ze stacją/dworcem
Biała Rawska	0	1	0
Błaszki	1	1	0
Drzewica	0	1	1
Działoszyn	1	1	1
Kamieńsk	2	1	1
Krośniewice	2	1	1
Pajęczno	1	0	0
Poddębice	1	1	1
Przedbórz	1	1	0
Stryków	3	1	1
Sulejów	2	0	0
Szadek	0	2	1
Tuszyn	1	0	0
Uniejów	1	1	0
Warta	1	1	0
Wieruszów	1	1	1
Żelów	0	1	0
Żłoczew	2	0	0
Żychlin	0	2	1

Źródło: opracowanie własne

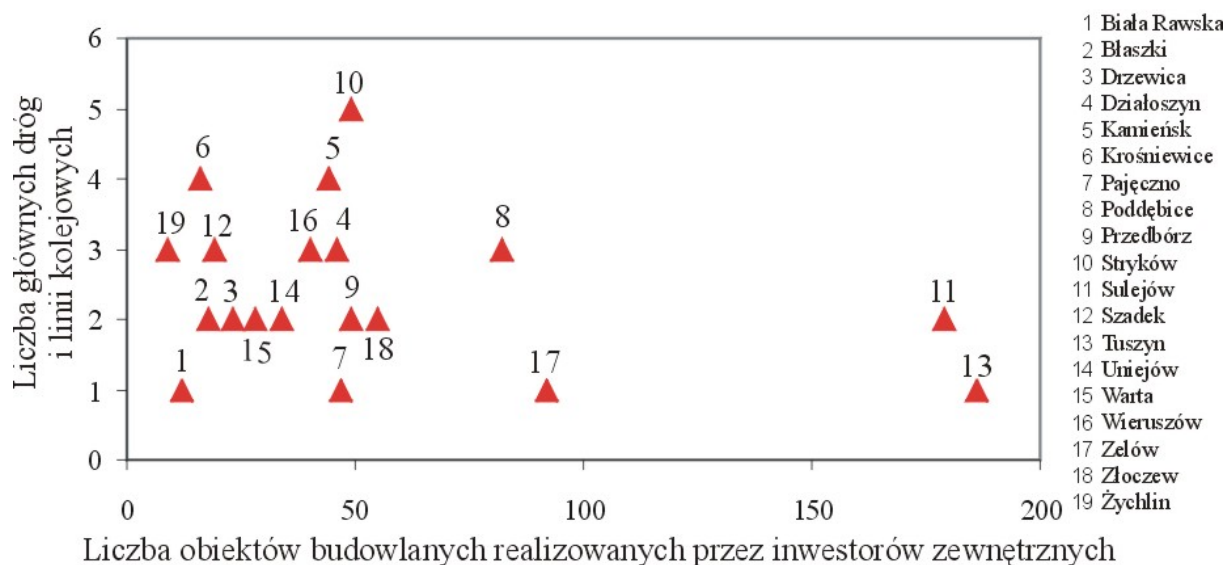


*Ryc. 5. Dostępność komunikacyjna a liczba pozwoleń na budowę wydanych w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Analizując wpływ dostępności małych miast (określonej liczbą linii komunikacyjnych o ponadlokalnym zasięgu) na rozwój budownictwa na ich obszarze można zauważyć, że ośrodki wyróżniające się w tym czasie najkorzystniejszym położeniem komunikacyjnym nie były zbyt atrakcyjne pod względem inwestycyjnym. Ogólna liczba pozwoleń na budowę wydanych w Strykowie, Kamieńsku i Krośniewicach w okresie analizowanych 10 lat była niższa od średniej (wynoszącej 284 szt.) obliczonej dla zbioru małych miast. Natomiast mała liczba dróg ponadlokalnych i linii kolejowych (poza Białą Rawską) nie stanowiła bariery dla inwestorów lokalnych i zewnętrznych realizujących budowy w Tuszynie, Żelowie oraz Pajęcznie (por. ryc. 5). Na niewielką zależność pomiędzy dostępnością komunikacyjną a liczbą inwestycji może wskazywać także współczynnik korelacji liniowej Pearsona wynoszący -0,27.

Zaskakującą wydaje się sytuacja, w której korzystne położenie komunikacyjne nie stanowi o większej liczbie inwestycji podejmowanych przez inwestorów zewnętrznych. W miastach posiadających do 2004 roku dostęp do małej liczby dróg o randze ponadlokalnej oraz pozbawionych linii kolejowych, jak np. Tuszyn, Sulejów oraz Żelów zanotowano najwięcej wydanych pozwoleń na budowę dla inwestorów zewnętrznych (por. ryc. 6). W pozostałych ośrodkach (poza Poddębicami i Złoczewem) inwestorom

zewnętrznym wydano średnio zaledwie 5 pozwoleń na budowę w ciągu jednego roku, co należy uznać za słaby wynik.



Ryc. 6. Dostępność komunikacyjna małych miast a liczba realizowanych inwestycji budowlanych przez inwestorów zewnętrznych w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

## 1.2. Potencjał ludnościowy i struktura społeczno-demograficzna

Sytuacja ludnościowa stanowi podstawową determinantę rozwoju społeczno-ekonomicznego miasta. Rozwój ludnościowy jest głównym symptomem zmian w mieście<sup>128</sup>. Potencjał ludnościowy i pewne elementy struktury społeczno-demograficznej powinny być istotnymi czynnikami warunkującymi rozwój budownictwa na obszarze małych miast. Jednym z wyznaczników atrakcyjności inwestycyjnej miast, decydującym jednocześnie o wielopłaszczyznowym ich rozwoju, jest wielkość ośrodka wyrażona liczbą mieszkańców.

Często jest przyjmowana teza mówiąca, że większe miasto, mające wyższy stopień urbanizacji, lepszą jakościowo i liczniejszą siłę roboczą, dysponujące większym popytem na różnego rodzaju dobra jest atrakcyjniejsze pod względem inwestycyjnym niż mniejszy ośrodek. Powyższe założenie znajduje również swe uzasadnienie na przykładzie większości małych miast województwa łódzkiego.

W badanej grupie jednostek miejskich widoczne jest dość duże zróżnicowanie pod względem liczby mieszkańców. Najmniejszym miastem w regionie jest Szadek liczący nieco ponad 2 tys. osób, zaś największym Żychlin posiadający ponad 9 tys. mieszkańców (stan na

<sup>128</sup> Konecka-Szydłowska B., 2003, *Rozwój społeczno-gospodarczy Nowego Tomysła w okresie transformacji ustrojowej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 38.

koniec 2004 roku). Na terenie województwa łódzkiego nieznacznie przeważały ośrodki najmniejsze liczące do 5 tys. mieszkańców, stanowiąc 58% ogółu małych miast. Osiem badanych jednostek znajdowało się w przedziale 5-10 tys. mieszkańców.

*Tab. 4. Liczba mieszkańców, powierzchnia i gęstość zaludnienia małych miast województwa łódzkiego (stan na 31.12.2004 r.)*

Miasta	Liczba mieszkańców [os.]	Powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	Gęstość zaludnienia [os/km <sup>2</sup> ]
Biała Rawska	3223	9,62	335,0
Błaszki	2261	1,62	1395,7
Drzewica	4130	4,9	842,9
Działoszyn	6459	4,94	1307,5
Kamieńsk	2788	11,99	232,5
Krośniewice	4782	2,96	1615,5
Pajęczno	6847	20,21	338,8
Poddębice	7899	5,89	1341,1
Przedbórz	3905	6,13	637,0
Stryków	3587	8,15	440,1
Sulejów	6330	26,25	241,1
Szadek	2082	17,99	115,7
Tuszyn	7176	23,25	308,6
Uniejów	3027	12,33	245,5
Warta	3455	10,84	318,7
Wieruszów	8944	5,98	1495,7
Zelów	8168	10,75	759,8
Złoczew	3454	13,8	250,3
Żychlin	9092	8,69	1046,3

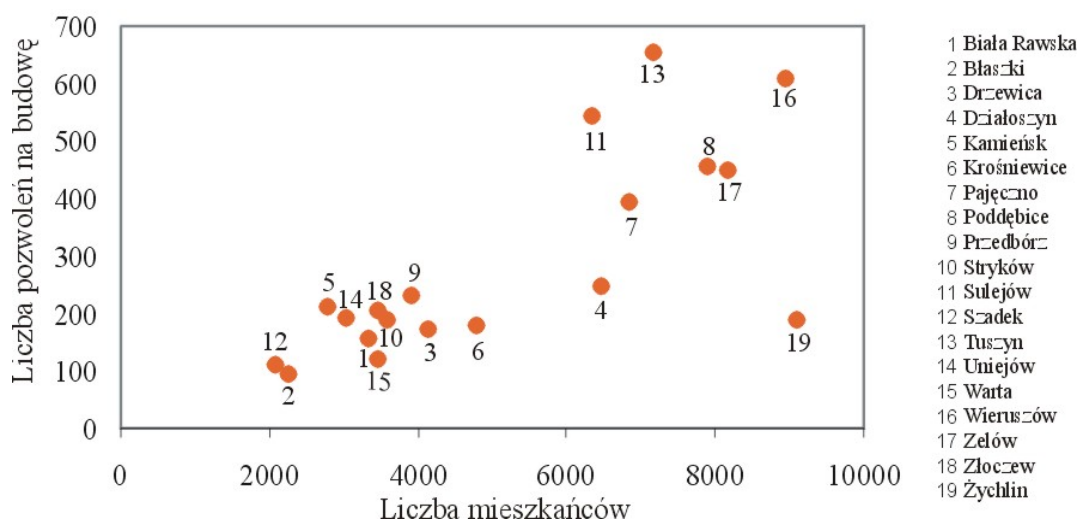
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Pomimo znacznych różnic wielkościowych wszystkie miasta podlegały tym samym ogólnokrajowym procesom społeczno-gospodarczym, mającym jednak odmienny wpływ na ich współczesną strukturę demograficzną oraz ogólną liczbę mieszkańców. W okresie transformacji część małych ośrodków osadniczych znacznie lepiej przystosowała się do zachodzących zmian w porównaniu do pozostałych jednostek.

Analizując wielkość ruchu budowlanego, wyrażonego liczbą wydanych pozwoleń na budowę w 19 małych miastach w badanym okresie, można zauważyć, że ośrodki liczące powyżej 5 tys. mieszkańców (Wieruszów, Zelów, Poddębice, Tuszyn, Pajęczno, Działoszyn i Sulejów), charakteryzowały się największą liczbą realizowanych inwestycji budowlanych. Jedynie Żychlin, wówczas najludniejsze miasto w badanej grupie, był wyraźnie mniej atrakcyjnym miejscem pod względem inwestycyjnym. W ośrodkach najmniejszych, czyli w Szadku i Błaszki, zanotowano najmniej wydanych pozwoleń na budowę. Pozostałe



miasta posiadające do 5 tys. mieszkańców charakteryzowały się podobną, niewielką liczbą realizowanych obiektów budowlanych. Na występującą silną zależność pomiędzy uśrednioną dla lat 1995-2004 liczbą mieszkańców a liczbą pozwoleń na budowę wskazywałaby wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona (0,71). Tym samym można potwierdzić istotny wpływ liczby mieszkańców badanych miast na rozwój lokalnego budownictwa.



Ryc. 7. Liczba mieszkańców małych miast (uśredniona wartość dla lat 1995-2004) a liczba realizowanych inwestycji budowlanych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

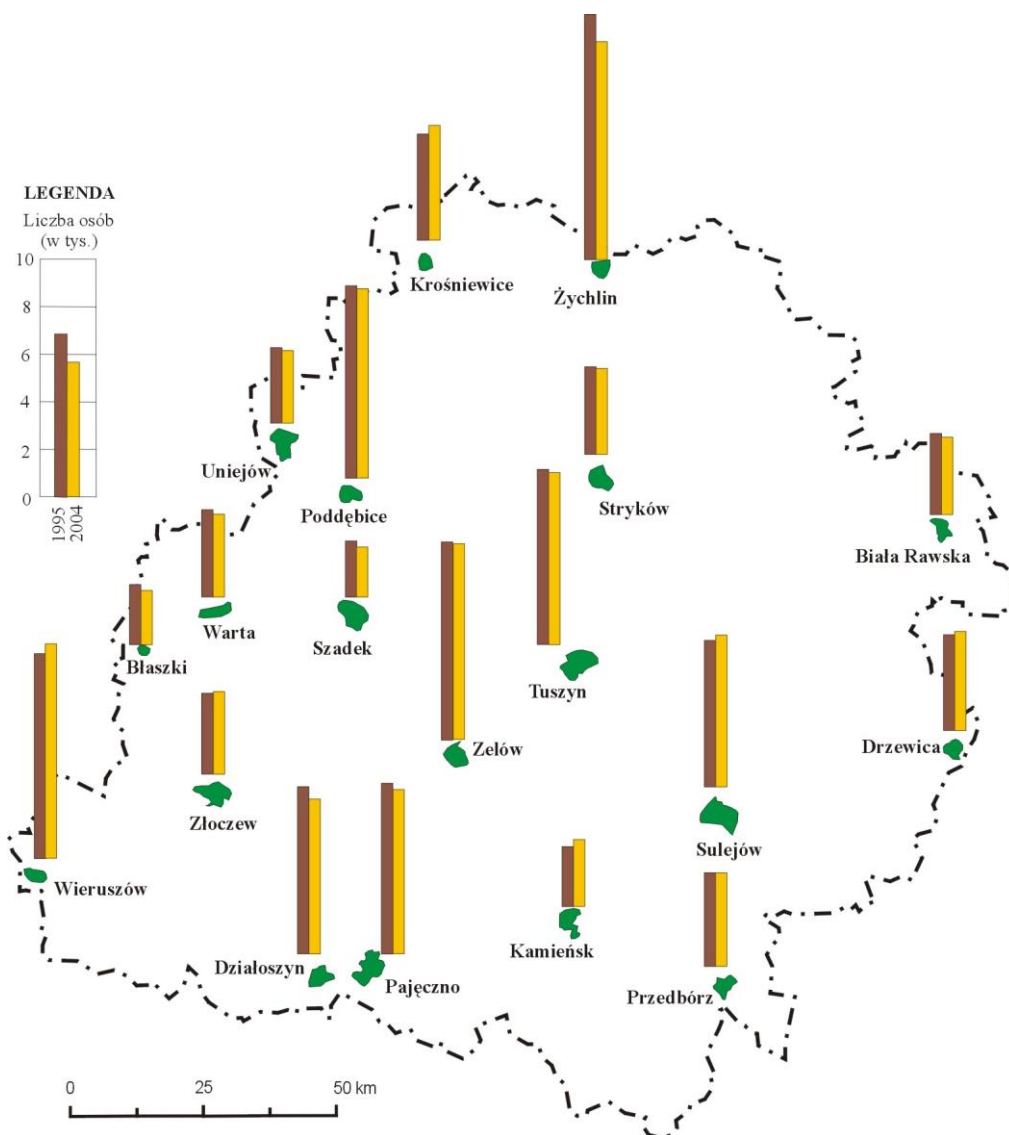
Tab. 5. Zmiany liczby mieszkańców małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Lata Miasta	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Dynamika przyrostu [%]
Biała Rawska	3 383	3 389	3 386	3 367	3 327	3 317	3 300	3 278	3 285	3 223	95,2
Błaszki	2 540	2 555	2 557	2 532	2 436	2 406	2 353	2 338	2 296	2 261	89,0
Drzewica	3 988	4 009	4 018	4 036	4 235	4 213	4 223	4 173	4 163	4 130	103,5
Działoszyń	6 969	7 012	6 996	7 032	6 533	6 537	6 542	6 510	6 487	6 459	92,6
Kamieńsk	2 500	2 528	2 623	2 651	2 669	2 697	2 725	2 734	2 760	2 788	111,5
Krośnice	4 427	4 479	4 499	4 507	4 938	4 912	4 883	4 878	4 804	4 782	108,0
Pajęczno	7 121	7 147	7 134	7 132	6 997	6 981	6 989	6 928	6 897	6 847	96,1
Poddębice	8 022	8 081	8 068	8 055	7 884	7 844	7 872	7 877	7 887	7 899	98,4
Przedbórz	3 907	3 925	3 911	3 900	4 024	4 019	3 998	3 970	3 943	3 905	99,9
Stryków	3 651	3 669	3 649	3 621	3 660	3 637	3 621	3 598	3 584	3 587	98,2
Sulejów	6 104	6 120	6 182	6 216	6 208	6 212	6 190	6 220	6 316	6 330	103,7
Szadek	2 342	2 295	2 281	2 262	2 157	2 139	2 130	2 123	2 110	2 082	88,8
Tuszyn	7 304	7 265	7 264	7 290	7 134	7 146	7 171	7 172	7 205	7 176	98,2
Uniejów	3 143	3 130	3 119	3 114	3 147	3 133	3 117	3 077	3 054	3 027	96,3
Warta	3 633	3 646	3 629	3 620	3 488	3 480	3 458	3 458	3 464	3 455	95,1
Wieruszów	8 547	8 523	8 552	8 675	8 971	8 941	8 972	8 964	8 967	8 944	104,6
Żelów	8 265	8 264	8 310	8 262	8 203	8 222	8 219	8 218	8 192	8 168	98,8
Złoczew	3 369	3 365	3 358	3 342	3 404	3 424	3 467	3 443	3 444	3 454	102,5
Żychlin	10 229	10 210	10 187	10 143	9 554	9 463	9 407	9 282	9 173	9 092	88,8
Suma	99 444	99 612	99 723	99 757	98 969	98 723	98 637	98 241	98 031	97 609	98,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS



Na obecną sytuację demograficzną małych miast nałożyły się czynniki z okresu PRL-u, w którym większość przeżywała regres lub stagnację oraz współczesne, ogólnokrajowe tendencje związane ze spadkiem liczby ludności miejskiej. Jednak w porównaniu do ośrodków średnich i dużych liczba mieszkańców małych miast zmniejsza się znacznie wolniej (w ujęciu procentowym). W 1995 roku we wszystkich badanych miastach mieszkało łącznie 99444 osób, zaś po 10 latach liczba ta spadła do 97609 mieszkańców. Oznacza to niewielką, bo 1,9% (1835 osób) utratę populacji w tej grupie miast.



Ryc. 8. Zmiany liczby mieszkańców małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zróznicowanie w zakresie zmian potencjału ludnościowego poszczególnych ośrodków było niewielkie. Większość małych miast w badanym okresie cechowała się spadkiem liczby mieszkańców (por. tab. 5 i ryc. 8), szczególnie widocznym w Żychlinie (-1137 osób), Działoszynie (-510 osób), Błaszki (-279 osób), Pajęcznie (-274 osoby) oraz

Szadku (-260 osób). Natomiast w przypadku Złoczewa (+85 osób), Drzewicy (+142 osoby), Sulejowa (+226 osób), Kamieńska (+288 osób), Krośniewic (+355 osób), a zwłaszcza Wieruszowa (+397 osób) odnotowano wzrost liczby mieszkańców, co świadczy o zachodzących tam pozytywnych procesach demograficznych w porównaniu do reszty małych miast regionu łódzkiego.

Realizując dodatkowy cel pracy podjęto decyzję o przeprowadzeniu badań nad wybranymi procesami zachodzącymi na płaszczyźnie społeczno-demograficznej i zaprezentowaniu zmian powstałych w analizowanym okresie na obszarze małych miast województwa łódzkiego. Przeobrażenia struktury demograficznej badanych ośrodków miejskich są silnie uzależnione od aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej, stanowią także wyznacznik ich potencjału rozwojowego, w sposób pośredni wpływając równocześnie na kierunki rozwoju oraz wielkość inwestycji budowlanych. Jako przykład można podać ośrodki charakteryzujące się dodatnim przyrostem rzeczywistym, w których powinno wystąpić większe zapotrzebowanie na: mieszkania, usługi oraz dostęp do niezbędnych mediów. Wzrost liczby mieszkańców, przy odpowiednich warunkach finansowych osób zamieszkujących małe miasta, powinien być czynnikiem stymulującym rozwój budownictwa. Zmiany liczby ludności na danym obszarze są spowodowane przyrostem naturalnym oraz saldem migracji, a także (w przypadku Krośniewic i Uniejowa) powiększeniem granic administracyjnych. Małe miasta regionu łódzkiego są pod względem podstawowych cech demograficznych dość zróżnicowane.

Pod względem przyrostu naturalnego, w okresie analizowanych 10 lat, w większości małych miast województwa łódzkiego wystąpiło niekorzystne zjawisko charakteryzujące się przewagą zgonów nad urodzeniami. W 1995 roku uśredniona wartość przyrostu naturalnego obliczona dla wszystkich małych ośrodków miejskich regionu wyniosła -0,8‰, w tym w dwunastu miastach zanotowano ujemną jego wartość, zaś w siedmiu dodatnią.

W 2004 roku średnia wartość przyrostu naturalnego w małych miastach była nadal ujemna i utrzymywała się na podobnym poziomie -0,9‰. Jednak liczba miast, w których odnotowano ujemny przyrost naturalny wzrosła do trzynastu, natomiast sześciu ośrodkach wartość ta była dodatnia.

Porównując zmiany demograficzne jakie zaszły w analizowanym okresie istotnym wydaje się fakt, że w większości jednostek liczba urodzeń zmniejszyła się, spadła również liczba zgonów. Oznaczało to zmniejszenie wielkości obrotu naturalnego w badanej grupie ośrodków.

Należy zauważyć, że w latach 1995-2004 tylko w czterech miastach - Działoszynie, Pajęcznie, Poddębicach i Wieruszowie utrzymał się dodatni przyrost naturalny. Ich wspólną cechą, z wyjątkiem Działoszyna, jest funkcja administracyjna jaką uzyskały w 1999 roku. Pajęczno, Poddębice i Wieruszów to ośrodki powiatowe, w związku z tym można wnioskować, że wzrost rangi tych miast, a także obecność różnych instytucji powiatowych ma wpływ na powiększenie atrakcyjności inwestycyjnej. Do grupy miast, w których wystąpił dodatni przyrost naturalny dołączyły w 2004 roku Kamieńsk i Sulejów. Wyraźnie pogorszyła się struktura demograficzna w Przedborzu, Strykowie, Szadku oraz Tuszynie, natomiast najbardziej niekorzystna sytuacja była notowana w Żychlinie, który utracił w ruchu naturalnym najwięcej mieszkańców w całej badanej grupie ośrodków.

Wyznacznikiem atrakcyjności osadniczej danego miasta może być także wielkość ruchów migracyjnych, mierzonych wskaźnikami napływu i odpływu. Przewaga imigracji nad emigracją na danym obszarze wpływa m.in. na rosnący popyt na wszelkiego rodzaju inwestycje budowlane. Wraz z rosnącym napływem mieszkańców zwiększa się zapotrzebowanie na nowe mieszkania, miejsca pracy, usługi podstawowego i wyższego rzędu, dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej i społecznej.

Pod względem ruchów migracyjnych w okresie analizowanych 10 lat sytuacja w większości małych miast przedstawiała się niekorzystniej w porównaniu do ruchu naturalnego. W 1995 roku w grupie najmniejszych ośrodków miejskich województwa łódzkiego zanotowano niewielkie dodatnie saldo migracji wynoszące +109 osób (+1,0‰). Wówczas nieco ponad połowa badanych ośrodków charakteryzowała się większym napływem niż odpływem ludności, wahającym się od 0,2‰ w Drzewicy do aż 18,0‰ w Krośniewicach. Ujemne saldo migracji wystąpiło w 9 miastach, w tym najniższą wartość zanotowano w Pajęcznie (por. tab. 6).

W 2004 roku uśredniona wartość salda migracji w małych ośrodkach miejskich regionu łódzkiego była już ujemna i wynosiła -339 osób (-3,4‰). Wówczas tylko cztery miasta charakteryzowały się przewagą napływu nad odpływem ludności. W pozostałych ośrodkach zanotowano ujemne saldo migracji, najniższe w Białej Rawskiej (por. tab. 6).

W wyniku przewagi emigracji nad imigracją, poza Kamieńskiem i Sulejowem, zaludnienie większości małych miast w badanym okresie zmniejszyło się. Generalizując może to świadczyć o malejącej atrakcyjności badanych jednostek dla mieszkańców pochodzących z terenów wiejskich (stanowiących do tej pory główny obszar napływu) oraz o braku zainteresowania chęcią zamieszkania w tych jednostkach osadniczych przez ludność pochodzącą z większych ośrodków.

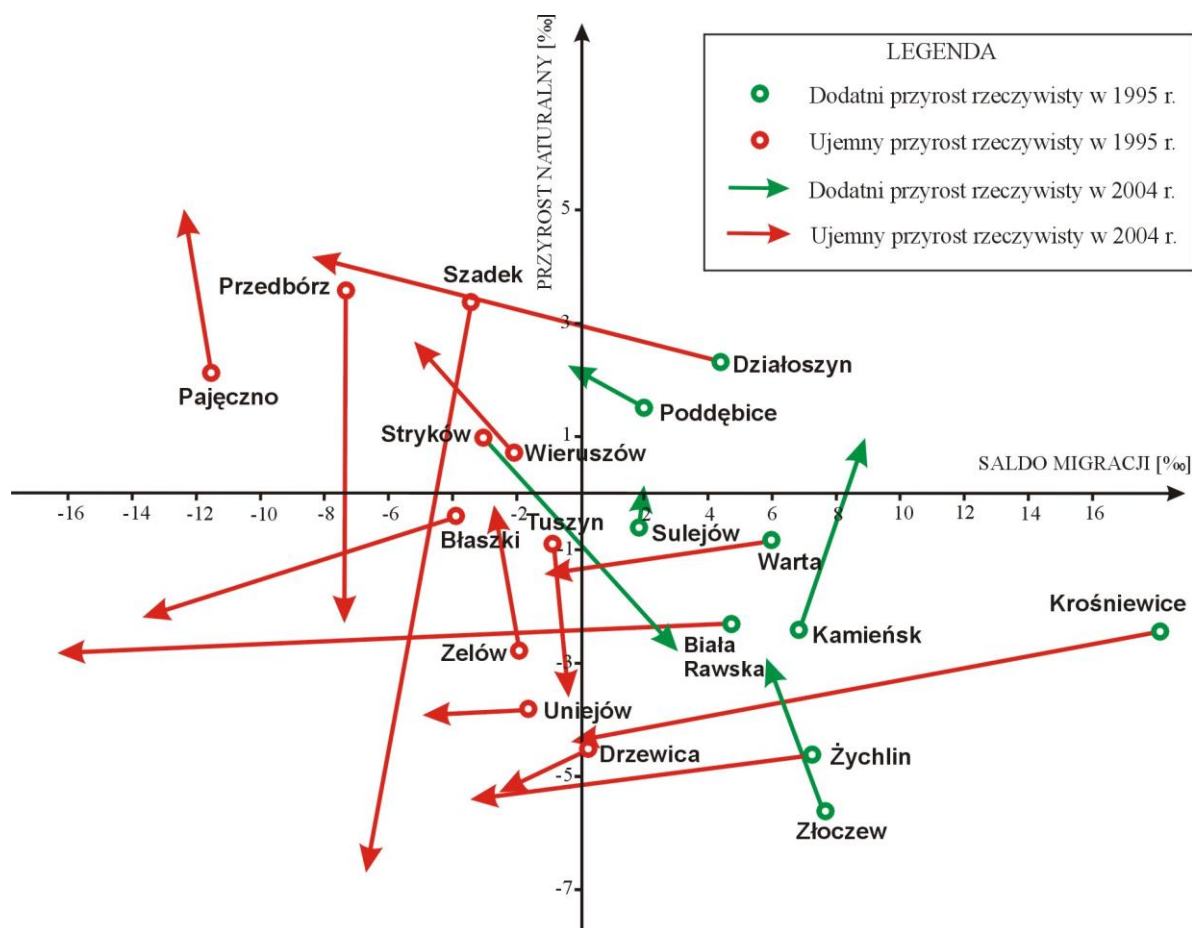
*Tab. 6. Saldo migracji i liczba pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku*

Miasta	Ruchy migracyjne w 1995 r.			Ruchy migracyjne w 2004 r.			Liczba wydanych pozwoleń [szt.]	Wskaźnik aktywności budowlanej [pozwolenia/1000 mieszk.]
	Napływ [os.]	Odływ [os.]	Saldo [%]	Napływ [os.]	Odływ [os.]	Saldo [%]		
Biała Rawska	52	36	4,7	37	90	-16,4	155	48,09
Błaszki	69	79	-3,9	20	51	-13,7	96	42,46
Drzewica	77	76	0,2	36	47	-2,6	174	42,13
Działoszyn	107	76	4,4	46	101	-8,5	249	38,55
Kamieńsk	24	7	6,8	47	22	8,9	212	76,04
Krośniewice	111	31	18,0	47	48	-0,2	178	37,22
Pajęczno	43	126	-11,6	38	123	-12,4	393	57,40
Poddębice	104	88	2,0	96	102	-0,7	455	57,60
Przedbórz	26	55	-7,4	29	58	-7,4	232	59,41
Stryków	32	43	-3,0	41	30	3,0	188	52,41
Sulejów	66	55	1,8	98	85	2,0	544	85,94
Szadek	25	33	-3,4	26	40	-6,7	112	53,79
Tuszyn	77	84	-0,9	85	88	-0,4	655	91,28
Uniejów	53	58	-1,6	39	54	-4,9	191	63,10
Warta	54	32	6,0	38	42	-1,1	121	35,02
Wieruszów	238	255	-2,0	97	144	-5,2	610	68,20
Zelów	86	102	-1,9	66	88	-2,7	449	54,97
Złoczew	65	39	7,7	60	40	5,8	206	59,64
Żychlin	193	118	7,3	79	111	-3,5	188	20,68

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Porównując zmiany wielkości salda migracji z liczbą realizowanych inwestycji budowlanych można dostrzec jedynie niewielki związek między nimi. W przypadku Kamieńska i Sulejowa przewaga imigracji nad emigracją mogła wpłynąć na wysoką wartość wskaźnika aktywności budowlanej (por. tab. 6). W wyniku dużego napływu migracyjnego w tych miastach udział inwestorów realizujących budowy obiektów o charakterze mieszkaniowym był znacznie większy w porównaniu z innymi małymi ośrodkami. Natomiast w Błaszach, Drzewicy, Działoszynie, Krośniewicach i Żychlinie niewielka wartość napływu migracyjnego mogła zdecydować o mniejszej liczbie realizowanych tam inwestycji budowlanych. W pozostałych miastach wpływ wielkości ruchów migracyjnych na liczbę podejmowanych inwestycji budowlanych należy ocenić jako nieznaczny.

Analizując zmiany potencjału ludnościowego małych miast, będącego wypadkową powyższych wskaźników, należy zauważyć pewne pogorszenie się ich sytuacji od 1995 do 2004 roku. O ile jeszcze w 1995 roku liczba ludności w badanej grupie jednostek w nieznacznym stopniu zwiększała się (ogółem o 25 osób), to w 2004 roku zanotowano ubytek sięgający łącznie 425 mieszkańców.



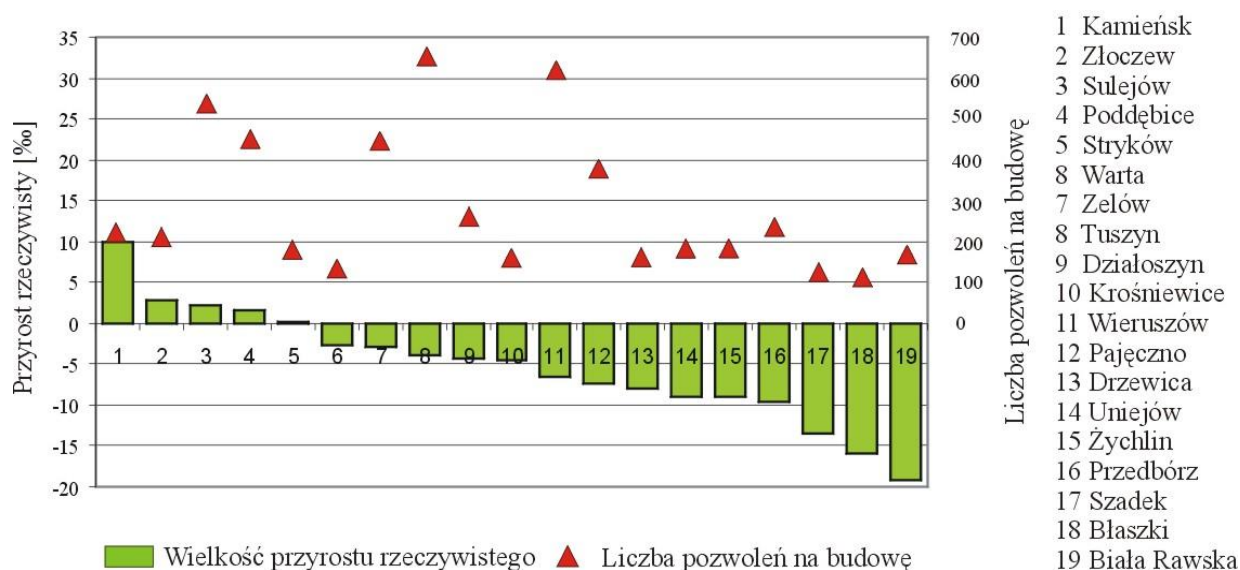
Ryc. 9. Wielkość przyrostu rzeczywistego ludności małych miast w 1995 i 2004 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 1995 roku dziesięć miast posiadało dodatni przyrost rzeczywisty, najwyższym charakteryzowały się Krośniewice (15,5‰), zaś najniższym Pajęczno (-9,5‰). Zupełnie inna sytuacja wystąpiła 10 lat później, wówczas tylko 5 miast charakteryzowało się dodatnim przyrostem rzeczywistym (najwyższy zanotowano w Kamieńsku 10,0‰, zaś najniższy wystąpił w Białej Rawskiej -19,2‰). W początkowym okresie badań cztery miasta (Błaszki, Tuszyn, Uniejów i Żelów) cechowały się ujemnym wskaźnikiem salda migracji i przyrostu naturalnego, natomiast w 2004 roku liczba miast wyludniających się w wyniku zachodzących negatywnych zmian demograficznych wzrosła do 11. Zarówno w 1995 r. jak i w 2004 r. tylko dwa ośrodki zanotowały dodatnie wskaźniki przyrostu naturalnego i salda migracji.

Analizując czynniki wpływające na wielkość przyrostu rzeczywistego w badanych ośrodkach należy zauważyć duży spadek średniego salda migracji (z 1,0‰ w 1995 r. do -3,4‰ w 2004 r.) w porównaniu do utrzymującego się na podobnym poziomie przyrostu naturalnego (-0,8‰ w 1995 r. i -0,9‰ w 2004 roku). Szczególnie niekorzystne zmiany przyrostu rzeczywistego, wynikające przede wszystkim z dużego ujemnego salda migracji, wystąpiły w Białej Rawskiej, Działoszynie, Krośniewicach i Żychlinie.

Rosnąca w latach 1995-2004 depopulacja większości małych miast województwa łódzkiego; z wyjątkiem Kamieńska, Poddębic, Strykowa, Sulejowa i Złoczewa; świadczy o słabości tych ośrodków. Ubytek liczby ludności przeważnie był spowodowany wzrostem emigracji do innych, większych miast w regionie lub poza nim, coraz bardziej powiększał się także odpływ mieszkańców małych miast poza granice kraju. Równocześnie wraz ze wzrostem liczby emigrantów malała wielkość napływu nowych osób. „Dodatkowym niekorzystnym zjawiskiem jest opuszczanie tych jednostek osadniczych przede wszystkim przez ludzi młodych i lepiej wykształconych, poszukujących możliwości samorealizacji w większych miastach regionu lub poza nim. Powoduje to starzenie się małych miast”<sup>129</sup>. Kolejnym czynnikiem wpływającym na ujemny przyrost rzeczywisty notowany w większości małych miast była istniejąca od dłuższego czasu tendencja spadku liczby urodzeń. Zjawisko to dotyczyło nie tylko małych ośrodków miejskich, było ono obserwowane we wszystkich grupach wielkościowych miast. Zmiany potencjału ludnościowego jakie zaszły w ostatnich latach mogą prowadzić do osłabienia pozycji tych ośrodków w regionalnej sieci osadniczej, na co zwracali już uwagę m.in. M. Kulesza i T. Marszał w 1998 roku<sup>130</sup>.



Ryc. 10. Przyrost rzeczywisty w 2004 roku w małych miastach województwa łódzkiego a liczba realizowanych inwestycji budowlanych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Analizując wielkość przyrostu rzeczywistego w małych miastach województwa łódzkiego w 2004 roku można zauważyć, że w ośrodkach charakteryzujących się najniższą wartością tego wskaźnika jednocześnie realizowano najmniej inwestycji budowlanych. Zmiany

<sup>129</sup> Rabsztyń B., 2006, *Czynniki rozwoju małych miast w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 38.

<sup>130</sup> Kulesza M., Marszał T., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 212.

demograficzne, wyrażające się ubytkiem liczby ludności, obserwowane m.in. w Białej Rawskiej, Błaszach, Szadku, Żychlinie, Uniejowie i Drzewicy w 2004 roku oddziałują na mniejszą liczbę inwestycji budowlanych w tych jednostkach. Wśród pozostałych miast, charakteryzujących się niewielkim ujemnym lub dodatnim przyrostem rzeczywistym, trudno wykazać zależność między tym wskaźnikiem a liczbą inwestycji budowlanych. W tej grupie są ośrodki wyludniające się i jednocześnie wyróżniające się dużą liczbą wydanych pozwoleń na budowę oraz miasta o dodatnim przyroście rzeczywistym i małej liczbie podejmowanych inwestycji budowlanych.

*Tab. 7. Liczba i udział ludności w wieku produkcyjnym w małych miastach województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku*

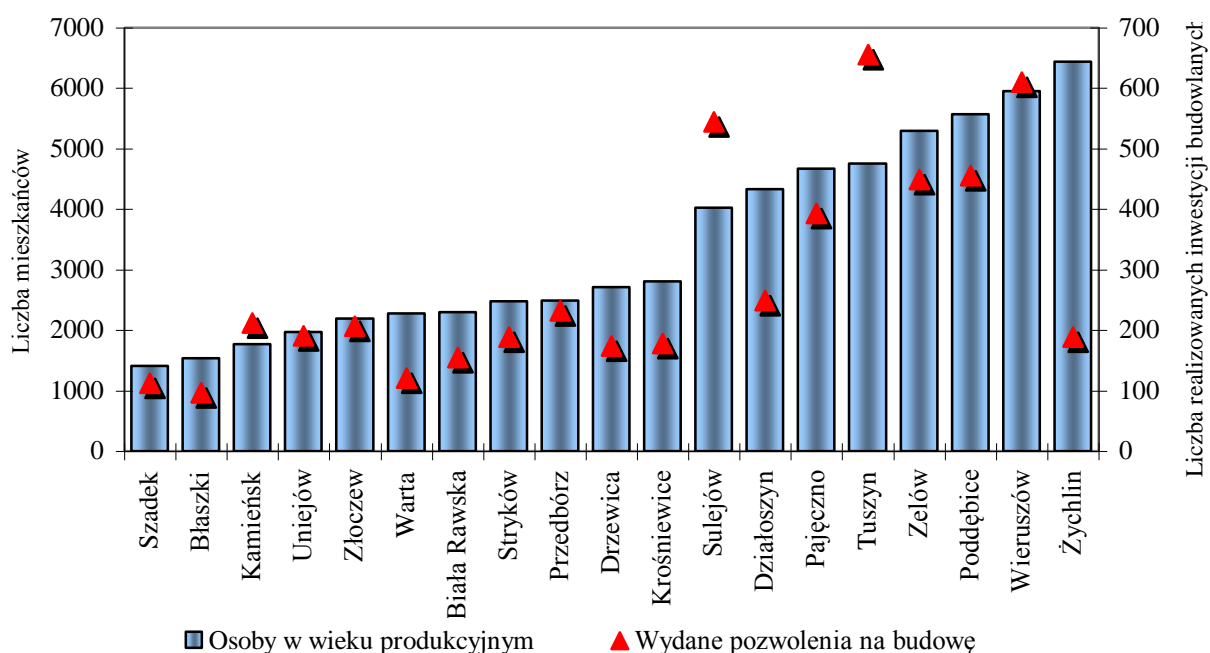
Miasta	Ludność w wieku produkcyjnym 1995 r.		Ludność w wieku produkcyjnym 2004 r.	
	Liczba [os.]	Udział [%]	Liczba [os.]	Udział [%]
Biała Rawska	2 300	67,9	2 294	71,1
Błaszki	1 547	60,9	1 517	67,0
Drzewica	2 608	65,3	2 824	68,3
Działoszyn	4 333	62,1	4 334	67,1
Kamieńsk	1 618	64,7	1 911	68,5
Krośniewice	2 646	59,7	2 968	62,0
Pajęczno	4 624	64,9	4 711	68,8
Poddębice	5 519	68,7	5 617	71,1
Przedbórz	2 348	60,0	2 620	67,0
Stryków	2 415	66,1	2 538	70,7
Sulejów	3 798	62,2	4 250	67,1
Szadek	1 454	62,0	1 360	65,3
Tuszyn	4 622	63,2	4 890	68,1
Uniejów	1 975	63,0	1 966	64,9
Warta	2 283	62,8	2 280	65,9
Wieruszów	5 541	64,8	6 363	71,1
Zelów	5 069	61,3	5 518	67,5
Złoczew	2 038	60,4	2 346	67,9
Żychlin	6 686	65,3	6 197	68,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Kolejnym czynnikiem społeczno-demograficznym mogącym potencjalnie świadczyć o możliwościach rozwoju budownictwa jest struktura wiekowa, w tym liczba i udział ludności w wieku produkcyjnym. To przede wszystkim w tej grupie znajdują się potencjalni inwestorzy, którzy mogą rozpocząć budowy domów lub zacząć prowadzić działalność gospodarczą wymagającą realizacji nowych obiektów usługowych lub produkcyjnych. Wstępnie można przyjąć tezę, iż im większa jest liczba ludności w wieku produkcyjnym, tym większy jest popyt na inwestycje budowlane. Porównując 1995 z 2004 rokiem należy zauważyć rosnący udział ludności w wieku produkcyjnym we wszystkich małych miastach, co mogło wpłynąć na wzrost

liczby realizowanych inwestycji budowlanych. Jednak pomimo wzrostu udziału ludności w wieku produkcyjnym w sześciu małych miastach (Biała Rawska, Błaszki, Szadek, Uniejów, Warta oraz Żychlin) zanotowano spadek ogólnej liczby mieszkańców w tym przedziale wiekowym. Wartym podkreślenia jest fakt, że właśnie te sześć ośrodków w analizowanym okresie charakteryzuje się najniższymi wskaźnikami rozwoju inwestycji budowlanych.

W badanej grupie miast największą liczbą ludności w wieku produkcyjnym charakteryzują się Wieruszów, Żychlin, Poddębice i Żelów. Zgodnie z przyjętymi założeniami ośrodki te powinny wyróżniać się największą liczbą realizowanych inwestycji budowlanych. Należy zauważyć, że z wyjątkiem Żychlina, w miastach o największej liczbie osób w wieku produkcyjnym wydano najwięcej pozwoleń na budowę, co potwierdzałoby przyjętą powyżej tezę. Zależność ta jest także widoczna w grupie miast wyróżniających się najmniejszą liczbą osób w wieku produkcyjnym (Szadek, Błaszki, Kamieńsk, Uniejów, Żłoczew, Warta, Biała Rawska, Stryków, Przedbórz, Drzewica i Krośnice). W tych miastach popyt na inwestycje budowlane jest najmniejszy, o czym świadczy mała liczba wydanych decyzji budowlanych (por. ryc. 11).



Ryc. 11. Uśredniona liczba osób w wieku produkcyjnym a liczba pozwoleń na budowę wydanych w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)

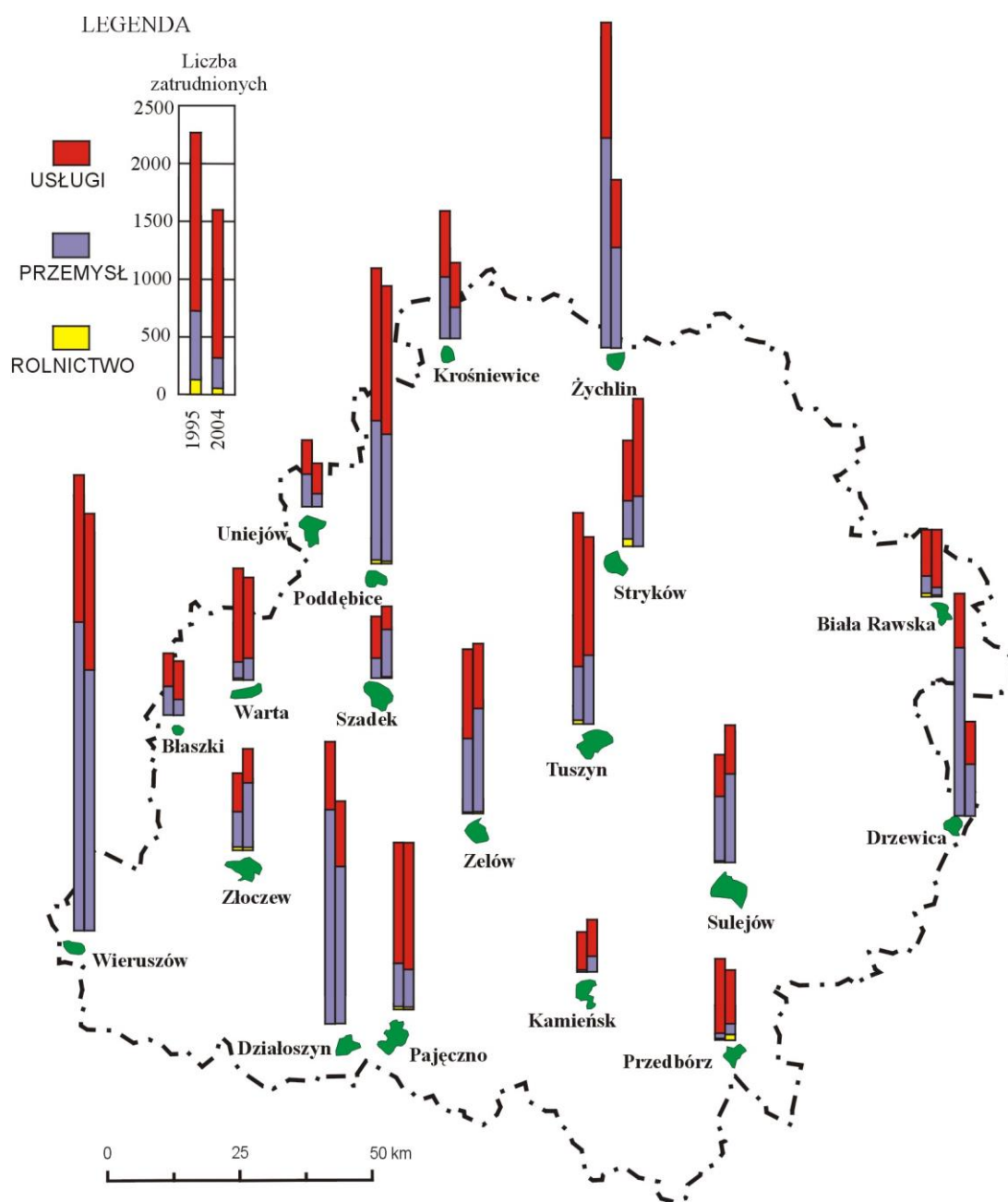
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Pewnym potwierdzeniem istniejącej zależności między liczbą osób w wieku produkcyjnym a możliwościami rozwoju budownictwa, wyrażonego liczbą wydanych pozwoleń na budowę, może być wysoka wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona wynosząca 0,71. Należy także zauważyć negatywny aspekt zjawiska rosnącego udziału ludności w wieku produkcyjnym jakim jest postępujące starzenie się mieszkańców małych



miast. Malejący wskaźnik urodzeń i ujemne saldo migracji występujące w większości ośrodków może w przyszłości decydować o mniejszej liczbie potencjalnych lokalnych inwestorów co oznaczałoby rosnącą barierę dla dalszego rozwoju budownictwa.

Zachodzące w analizowanym okresie przeobrażenia systemu społeczno-gospodarczego kraju miały duży wpływ na rynek pracy w małych miastach. Wraz ze wzrostem liczby ludności w wieku produkcyjnym, obserwowanym w większości ośrodków miejskich województwa łódzkiego, zaszły duże zmiany zarówno w wielkości jak i strukturze zatrudnienia.



Ryc. 12. Zmiany wielkości i struktury zatrudnienia w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W odniesieniu do rozwoju budownictwa w małych miastach przeobrażenia zachodzące na rynku pracy powinny być bezpośrednio widoczne w liczbie pozwoleń na budowę wydanych dla obiektów przemysłowych, usługowych i tzw. gospodarczych (magazynowo-składowych, garażowo-warsztatowych itp.). Zmiany w wielkości i strukturze zatrudnienia powinny także pośrednio oddziaływać na liczbę pozostałych rodzajów inwestycji budowlanych, w tym przede wszystkim na obiekty infrastrukturalne i mieszkaniowe. Można założyć, że wzrostowi zatrudnienia w dowolnym sektorze gospodarki powinny towarzyszyć nowe inwestycje budowlane bezpośrednio związane z tą branżą, zaś wraz ze spadkiem liczby pracujących należy spodziewać się ograniczenia lub braku realizowanych obiektów budowlanych w danym dziale lokalnej gospodarki.

*Tab. 8. Struktura zatrudnienia mieszkańców małych miast województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku*

Miasta	1995 rok					2004 rok				
	Liczba zatrudnionych [os.]	Udział zatrudnionych wśród ludności w wieku produkcyjnym [%]	Pracujący w rolnictwie [os.]	Pracujący w przemyśle [os.]	Pracujący w usługach [os.]	Liczba zatrudnionych [os.]	Udział zatrudnionych wśród ludności w wieku produkcyjnym [%]	Pracujący w rolnictwie [os.]	Pracujący w przemyśle [os.]	Pracujący w usługach [os.]
Biała Rawska	586	25	30	155	401	574	25	12	67	495
Błaszki	536	35	0	246	290	476	31	7	135	334
Drzewica	1943	75	7	1466	470	830	29	2	460	368
Działoszyn	2472	57	1	1875	596	1899	44	0	1367	532
Kamieńsk	347	21	0	13	334	452	24	3	131	318
Krośniewice	1115	42	1	540	574	660	22	16	253	391
Pajęczno	1457	32	20	384	1053	1448	31	19	329	1100
Poddębice	2581	47	28	1221	1332	2420	43	21	1115	1284
Przedbórz	709	30	10	51	648	611	23	54	92	465
Stryków	923	38	64	339	520	1290	51	2	436	852
Sulejów	938	25	8	571	359	1199	28	0	780	419
Szadek	534	37	0	170	364	626	46	12	412	202
Tuszyn	1841	40	29	472	1340	1632	33	1	598	1033
Uniejów	581	29	0	284	297	381	19	0	111	270
Warta	974	43	12	149	813	895	39	6	185	704
Wieruszów	3975	72	0	2695	1280	3642	57	1	2278	1363
Zelów	1432	28	9	652	771	1479	27	9	910	560
Złoczew	676	33	33	311	332	888	38	24	569	295
Żychlin	2842	43	5	1830	1007	1472	24	4	872	596

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W połowie lat 90. łącznie we wszystkich małych miastach zatrudnienie posiadało 26462 osób, natomiast 10 lat później wartość ta spadła o 13,5% (niemal 3,6 tys. osób) do poziomu 22874 zatrudnionych. Szczególnie wysoki spadek liczby pracujących zanotowano w Drzewicy, Żychlinie, Krośniewicach, Uniejowie oraz Działoszynie. W przypadku 13 miast

można zauważyć duże zmniejszenie liczby pracujących, spowodowane przede wszystkim spadkiem zatrudnienia w przemyśle (por. ryc. 12). Pomimo pogarszającego się lokalnego rynku pracy w sześciu ośrodkach miejskich nastąpił wzrost liczby zatrudnionych. W okresie analizowanych 10 lat wyraźną poprawą wielkości zatrudnienia charakteryzował się Stryków, Złoczew, Kamieńsk, Sulejów, Szadek oraz Żelów. W tych miastach o ogólnym wzroście zatrudnienia decydował przede wszystkim sektor przemysłowy (por. tab. 8).

W 1995 roku w małych miastach znajdujących się w województwie łódzkim ogólna liczba pracujących w sektorze przemysłowym (13424 osób) nieznacznie przeważała nad zatrudnionymi w usługach (12781 osób), marginalne znaczenie miało zatrudnienie w rolnictwie (w sumie 257 pracujących). Po upływie 10 lat zmalała ogólna liczba pracujących we wszystkich sektorach gospodarki narodowej. W 2004 roku łącznie w małych miastach zatrudnionych w przemyśle było 10228 mieszkańców (spadek liczby pracujących o niemal 24%), w usługach 10985 osób (spadek o 14%), zaś w rolnictwie 189 osób (spadek o 26%). Warto zauważyć, że redukcja zatrudnienia w sektorze usługowym nastąpiła w znacznie mniejszym zakresie niż w przypadku przemysłu, dzięki temu pod koniec analizowanego okresu usługi stały się gałęzią gospodarki zatrudniającą największą liczbę mieszkańców małych ośrodków miejskich.

Poza zmianami poziomu zatrudnienia zachodzącymi w przemyśle i usługach warto odnotować wzrost liczby pracujących w rolnictwie w 6 miastach (Błaszki, Kamieńsk, Krośniewice, Przedbórz, Szadek i Wieruszów). Jednak w każdym z tych ośrodków, z oczywistych względów, zatrudnienie w tym sektorze gospodarki posiadała marginalna część lokalnej społeczności.

*Tab. 9. Klasyfikacja małych miast pod względem zmian struktury zatrudnienia w latach 1995-2004*

Wzrost zatrudnienia w przemyśle		Spadek zatrudnienia w przemyśle	
Wzrost zatrudnienia w usługach	Spadek zatrudnienia w usługach		Wzrost zatrudnienia w usługach
Stryków Sulejów	Kamieńsk Przedbórz Szadek Tuszyn Warta Żelów Złoczew	Drzewica Działoszyn Krośniewice Poddębice Uniejów Żychlin	Biała Rawska Błaszki Pajęczno Wieruszów

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie zmian struktury zatrudnienia, zachodzących od 1995 do 2004 roku, w całej zbiorowości małych miast województwa łódzkiego poszczególne jednostki

zaklasyfikowano do 4 grup (por. tab. 9)<sup>131</sup>. Pierwszą stanowią dwa miasta charakteryzujące się poprawą sytuacji na rynku pracy wyrażoną wzrostem zatrudnienia zarówno w przemyśle jak i usługach. Do drugiej grupy zaliczono siedem miast, które zanotowały wzrost zatrudnienia w przemyśle i jednocześnie spadek liczby pracujących w usługach. Pomimo spadku wielkości zatrudnienia w sektorze usługowym większość miast w tej grupie odnotowała wzrost ogólnej liczby pracujących. Trzecią grupę (cztery miasta) charakteryzował wzrost liczby zatrudnionych w usługach i spadek zatrudnienia w przemyśle. W tym przypadku pomimo wzrostu zatrudnienia w usługach odnotowano we wszystkich ośrodkach miejskich zmniejszenie ogólnego poziomu zatrudnienia. Do ostatniej grupy należy sześć miast, w których rynek pracy znalazł się w kryzysie ze względu na zmniejszenie liczby pracujących w przemyśle oraz usługach.

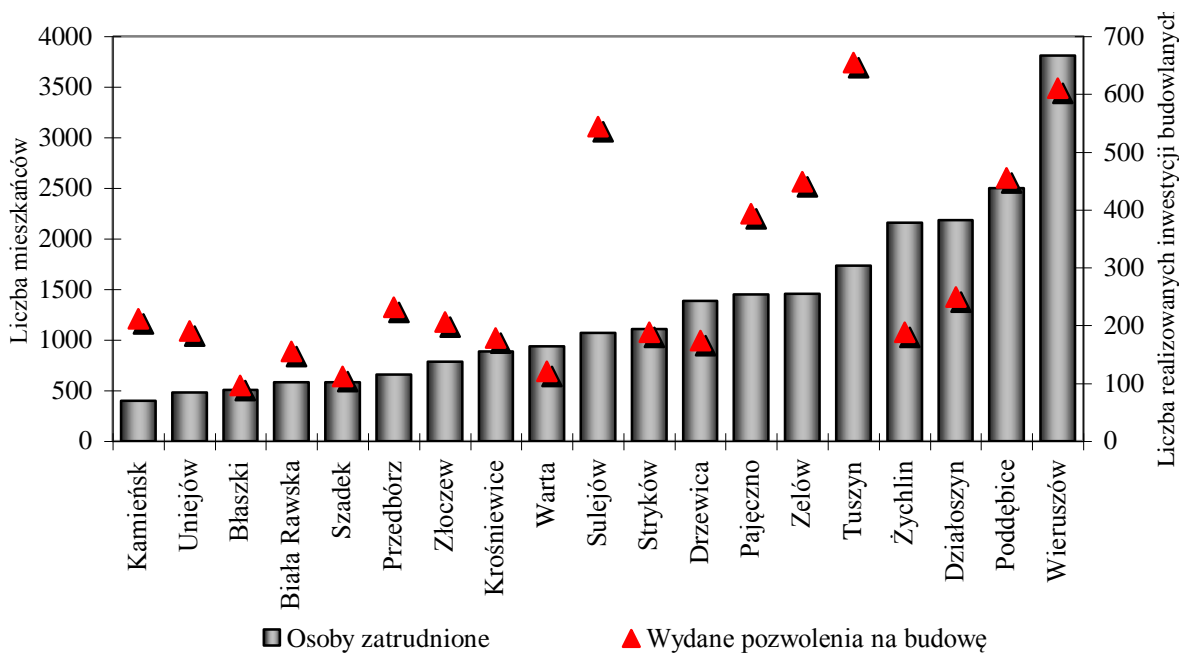
Cennych danych o stanie lokalnego rynku pracy dostarcza wskaźnik udziału pracujących w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, ponieważ informuje on o wielkości zatrudnienia osób czynnych zawodowo w danym miejscu. Im wyższa jest jego wartość tym więcej mieszkańców danego obszaru (w tym przypadku małych miast) posiada zatrudnienie. W 1995 roku najwyższe wartości tego wskaźnika zanotowano w Drzewicy i Wieruszowie, zaś najniższe w Kamieńsku oraz Białej Rawskiej i Sulejowie. Pod koniec analizowanego okresu (w 2004 r.) największy udział pracujących wśród osób w wieku produkcyjnym posiadały Wieruszów i Stryków, natomiast najmniejszym udziałem cechował się Uniejów. W 1995 roku obliczona uśredniona wartość tego wskaźnika dla wszystkich małych miast wyniosła 40%, natomiast 10 lat później była niższa o 7 punktów procentowych. W tym czasie tylko w pięciu miastach (Kamieńsk, Stryków, Sulejów, Szadek i Złoczew) nastąpił wzrost wartości analizowanego wskaźnika, zaś w jednym (Biała Rawska) utrzymał się na niezmiennym poziomie. Malejąca liczba zatrudnionych, szczególnie w ośrodkach o najniższym udziale pracujących, może decydować o mniejszych możliwościach finansowych i mniejszej liczbie potencjalnych lokalnych inwestorów stanowiąc tym samym barierę dla powstania inwestycji budowlanych.

Podsumowując zmiany dotyczące wielkości i struktury zatrudnienia należy zauważyć ograniczenie polaryzacji małych ośrodków miejskich. Podział małych miast na dwie różniące się grupy, widoczny na początku okresu transformacji i wskazany m.in. przez M. Kuleszę

---

<sup>131</sup> Z analizy wyłączono pracujących w rolnictwie ze względu na znikomy udział tej branży w ogólnym zatrudnieniu.

i T. Marszał<sup>132</sup>, ulegał stopniowemu zanikowi. W 1995 roku obliczona średnia zatrudnienia dla wszystkich małych miast województwa łódzkiego wskazywała na nieznaczną dominację przemysłu (50%) nad usługami (48%) w tych ośrodkach. W rzeczywistości tylko w pięciu miastach przeważali pracujący w tym sektorze gospodarki, jednak ich duża liczba zawyżała ogólny wynik. Zmiany na rynku pracy zachodzące podczas kolejnych 10 lat upodobiły do siebie większość małych miast - liczba i udział pracujących w przemyśle oraz usługach był coraz bardziej do siebie zbliżony.



Ryc. 13. Uśredniona liczba osób pracujących w małych miastach województwa łódzkiego a liczba realizowanych inwestycji budowlanych (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Biorąc pod uwagę wpływ wielkości zatrudnienia na rozwój budownictwa należy zauważyć, że w ośrodkach miejskich cechujących się najniższymi wartościami liczby pracujących<sup>133</sup> realizowano najmniej inwestycji budowlanych. Natomiast w miastach o najwyższym poziomie zatrudnienia, poza Żychlinem i Działoszynem, wydano najwięcej pozwoleń na budowę. Na podstawie analizy danych z GUS oraz urzędów gminnych i starostw powiatowych można zauważyć, że wraz ze wzrostem liczby pracujących w większości małych miast województwa łódzkiego rośnie także liczba realizowanych inwestycji budowlanych (por. ryc. 13). Obliczona wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona (0,63) może wykazywać na istnienie dość silnej zależności dla powyższych cech.

<sup>132</sup> Kulesza M., Marszał T., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 212-213.

<sup>133</sup> Liczba pracujących została obliczona na podstawie średniej arytmetycznej z lat 1995 i 2004.

W dalszych rozważaniach dotyczących roli rynku pracy w rozwoju budownictwa koniecznym wydaje się określenie wpływu struktury zatrudnienia na strukturę rodzajową inwestycji budowlanych. Autor postanowił sprawdzić czy w ośrodkach charakteryzujących się dominacją zatrudnienia w danym sektorze gospodarki, np. w usługach realizowano większą liczbę inwestycji związanych bezpośrednio z działalnością w tym sektorze.

Małe miasta województwa łódzkiego, ze względu na udział pracujących<sup>134</sup> w poszczególnych sektorach gospodarki, można podzielić na dwie grupy. Do pierwszej, cechującej się największym udziałem (powyżej 50%) pracujących w usługach, należało 11 miast. Drugą grupę, w której przeważali pracujący w przemyśle, utworzyły pozostałe ośrodki (por. tab. 10). Ze względu na znikomy udział pracujących w rolnictwie rolę tego sektora gospodarki w rozwoju budownictwa pominięto w dalszej analizie.

*Tab. 10. Udział zatrudnionych w sektorach gospodarki narodowej i struktura rodzajowa realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)*

Miasta	Udział zatrudnionych w:			Udział wydanych pozwoleń na budowę obiektów:		
	rolnictwie [%]	przemyśle [%]	usługach [%]	rolniczych* [%]	przemysłowych** [%]	usługowych*** [%]
Biała Rawska	3,6	19,1	77,2	17,6	0,0	82,4
Błaszki	0,7	37,6	61,7	8,3	8,3	83,3
Drzewica	0,3	69,5	30,2	0,0	5,6	94,4
Działoszyń	0,0	74,2	25,8	3,1	21,9	75,0
Kamieńsk	0,4	18,0	81,6	7,1	21,4	71,4
Krośniewice	1,0	44,7	54,4	9,8	12,2	78,0
Pajęczno	1,3	24,5	74,1	0,0	14,3	85,7
Poddębice	1,0	46,7	52,3	0,0	5,1	94,9
Przedbórz	4,8	10,8	84,3	0,0	16,7	83,3
Stryków	3,0	35,0	62,0	0,0	6,3	93,8
Sulejów	0,4	63,2	36,4	5,3	15,8	78,9
Szadek	1,0	50,2	48,8	12,5	18,8	68,8
Tuszyn	0,9	30,8	68,3	4,3	7,2	88,4
Uniejów	0,0	41,1	58,9	0,0	7,4	92,6
Warta	1,0	17,9	81,2	6,9	6,9	86,2
Wieruszów	0,0	65,3	34,7	4,0	16,8	79,2
Zelów	0,6	53,7	45,7	0,0	9,7	90,3
Złoczew	3,6	56,3	40,1	25,0	16,7	58,3
Żychlin	0,2	62,6	37,2	0,0	3,6	96,4

\* Chłodnie, przechowalnie produktów rolnych, obory, stodoły, budynki inwentarskie i składowe

\*\* Zakłady produkcyjne

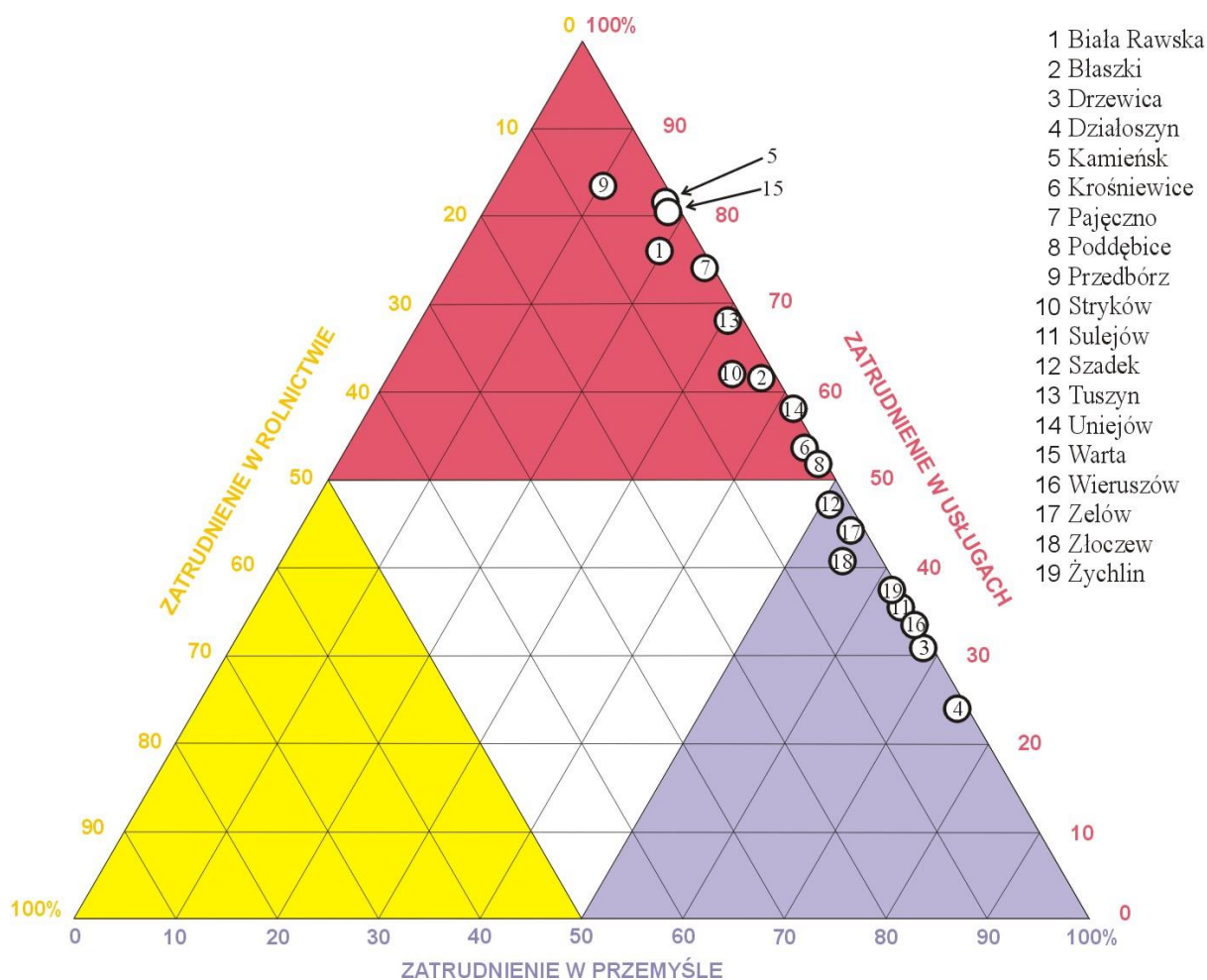
\*\*\* Obiekty: handlowe, finansowe, edukacyjne, administracyjne, ochrony zdrowia, gastronomiczne, noclegowe, sportowo-rekreacyjne, porządku publicznego itp.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

<sup>134</sup> Udział obliczono na podstawie uśrednionej liczby pracujących w latach 1995-2004.

W latach 1995-2004 największym uśrednionym udziałem zatrudnionych w usługach charakteryzowały się: Przedbórz, Kamieńsk oraz Warta, natomiast największy uśredniony udział zatrudnienia w przemyśle zanotowano w Działoszynie, Drzewicy, a także w Wieruszowie. Udział zatrudnionych w rolnictwie w większości małych miast nie przekracza 1%, jedynie w Przedborzu, Białej Rawskiej oraz Złoczewie zanotowano nieco większy odsetek mieszkańców utrzymujących się z tego rodzaju działalności.

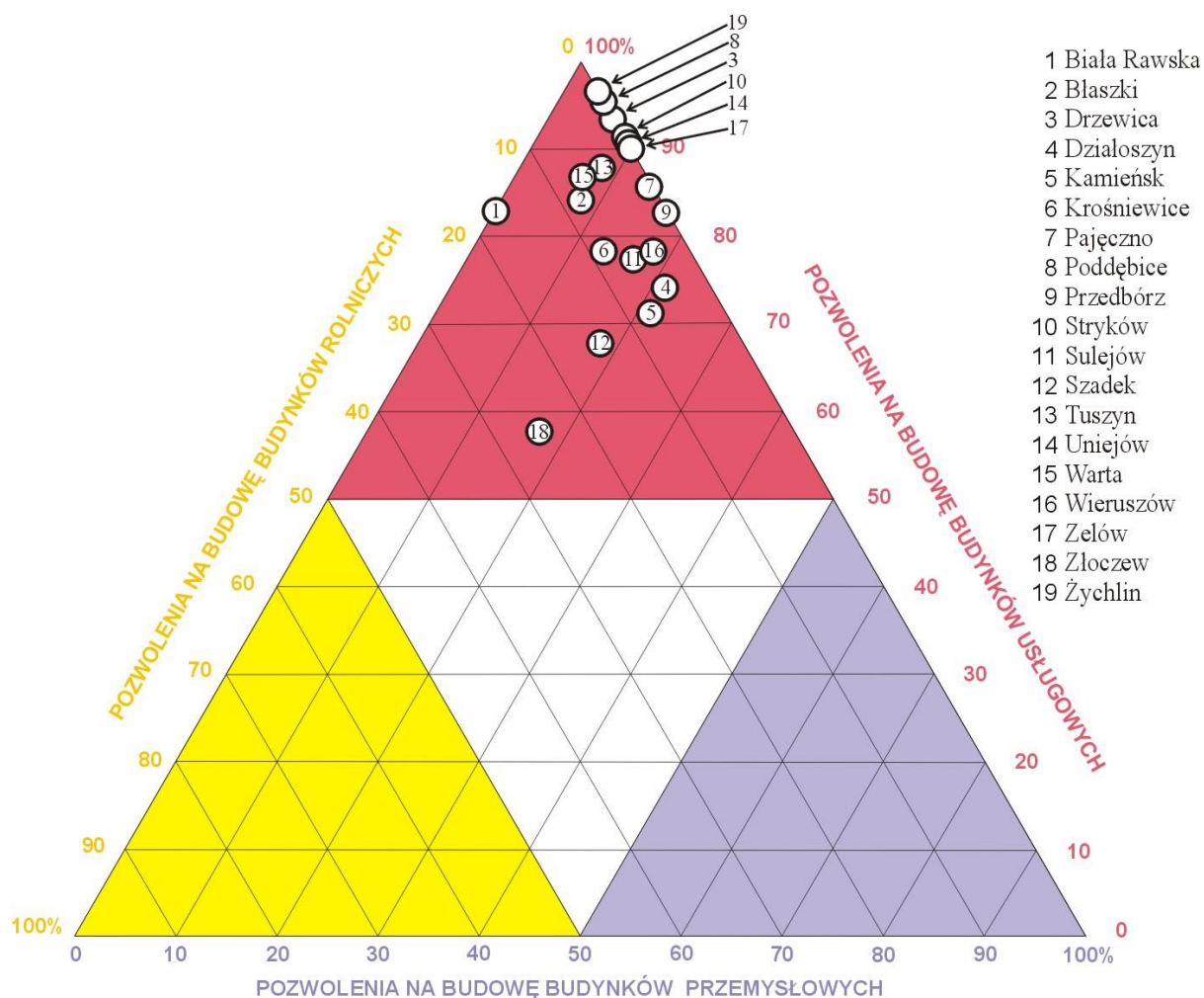
Należy zauważyć duże zróżnicowanie małych miast pod względem udziału zatrudnienia ich mieszkańców w poszczególnych sektorach lokalnej gospodarki. W przypadku zatrudnienia w przemyśle najmniejsza wartość wynosi niemal 18%, zaś największa ponad 74%. Podobne zróżnicowanie badanych ośrodków można dostrzec w udziale zatrudnionych w usługach, pracujący w tym sektorze stanowili od 25% do 84% (por. ryc. 14).



Ryc. 14. Uśredniony udział zatrudnionych w przemyśle, usługach i rolnictwie w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS





Ryc. 15. Udział obiektów o przeznaczeniu przemysłowym, usługowym i rolniczym wśród wszystkich realizowanych inwestycji związanych z działalnością gospodarczą w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Biorąc pod uwagę udział wydanych pozwoleń na budowę na budynki i obiekty bezpośrednio związane z działalnością gospodarczą prowadzoną w małych miastach należy zauważyć, że inwestycje budowlane pełniące funkcje usługowe dominowały we wszystkich ośrodkach (por. ryc. 15). Ich uśredniony udział obliczony dla badanych miast wyniósł ponad 83%. Najwięcej tego typu obiektów realizowano w Żychlinie, Poddębicach, Drzewicy oraz Strykowie, zaś najmniej w Złoczewie i Szadku. Udział budynków i obiektów przemysłowych był znacznie mniejszy (średnia wartość w badanej grupie jednostek wyniosła ponad 11%) i zawierał się w przedziale od 0% w Białej Rawskiej do ponad 21% w Działoszynie i Kamieńsku. Należy również zauważyć dość duży udział wydanych pozwoleń na budynki i obiekty związane z działalnością rolniczą. Uśredniony udział tego typu inwestycji budowlanych w małych miastach był najmniejszy (ponad 5%) jednak w Złoczewie i Białej Rawskiej odsetek obiektów związanych z produkcją rolną był większy niż inwestycji



przemysłowych. Większy udział nowych obiektów pełniących funkcje rolnicze w tych miastach można tłumaczyć większym udziałem zatrudnionych w tym sektorze gospodarki.

Analiza danych dotyczących struktury wydanych pozwoleń na budowę obiektom pełniącym funkcje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej pozwala potwierdzić wcześniejsze spostrzeżenia dotyczące malejącej polaryzacji i ograniczenia pewnego rodzaju specjalizacji widocznej w małych miastach województwa łódzkiego w początkowym okresie transformacji gospodarczej. W latach 1995-2004 w większości ośrodków, w których dominowało zatrudnienie w przemyśle wydano najwięcej pozwoleń na budowę budynków usługowych, zaś miasta posiadające największy udział zatrudnionych w usługach cechowały się większą liczbą budowanych obiektów pełniących funkcje produkcyjne niż pozostałe ośrodki. Przemiany na rynku pracy i w budownictwie zachodzące w małych miastach województwa łódzkiego mogą świadczyć o poszukiwaniu nowych możliwości i dróg rozwoju gospodarczego, a także o „nasyceniu” się prowadzeniem dotychczasowej działalności gospodarczej. W tym przypadku inwestycje budowlane mogą stanowić zapowiedź przyszłych zmian wyrażających się w wielkości i strukturze zatrudnienia na obszarze małych miast regionu łódzkiego. Struktura rodzajowa nowych inwestycji budowlanych jest nie tylko wyrazem obecnego stanu lokalnej gospodarki ale może wyprzedzać zmiany dokonujące się na rynku pracy.

### **1.3. Lokalny potencjał gospodarczy**

Przystępując do analizy wpływu lokalnego potencjału gospodarczego<sup>135</sup> na rozwój budownictwa wzięto pod uwagę aktywność inwestycyjną indywidualnych podmiotów gospodarczych i dużych przedsiębiorstw oraz działalność i inicjatywę gospodarczą podejmowaną przez władze samorządowe na szczeblu gminnym. Realizując cel dodatkowy pracy zaprezentowano także wieloaspektowe zmiany zachodzące na płaszczyźnie gospodarczej w analizowanym okresie na terenie małych miast.

Istotną rolę w rozwoju danego obszaru mają średnie i małe przedsiębiorstwa, które są silnie powiązane z lokalnym środowiskiem społeczno-gospodarczym. Powszechnie uważa się, że sektor małych i średnich przedsiębiorstw jest jednym z kluczowych czynników odpowiedzialnych za wzrost ekonomiczny. To właśnie lokalna przedsiębiorczość, która

---

<sup>135</sup> Stan i strukturę gospodarki tworzą jednostki ludzkie wykonujące działalność ekonomiczną, polegającą na produkowaniu dóbr i usług materialnych, wraz ze specyficznymi dla tej działalności urządzeniami technicznymi, oraz infrastruktura materialno-techniczna. Układ działalności gospodarczej występuje w postaci przedsiębiorstw produkcyjnych i usługowych funkcjonujących na danym terenie (Konecka-Szydłowska B., 2003).

tworzy nowe miejsca pracy, zasila budżety samorządowe (poprzez opłaty i podatki lokalne), inwestuje w nieruchomości (poprzez budowę nowych obiektów lub adaptację i przebudowę już istniejących), wpływa na wzrost gospodarczy i atrakcyjność inwestycyjną małych miast. W ten sposób aktywność gospodarcza (lub jej brak) z jednej strony decyduje o powstawaniu nowych inwestycji budowlanych w małych miastach, zaś z drugiej odgrywa istotną rolę jako element stabilizujący restrukturyzowaną lokalną gospodarkę.

Każda znacząca zmiana zachodząca w gospodarce ma konsekwencje przestrzenne, społeczne i ekonomiczne. Działalność gospodarcza prowadzona w skali makro wymaga zazwyczaj dużych powierzchni przeznaczonych pod inwestycje, zaś przedsiębiorczość w skali mikro często wiąże się z łączeniem z funkcją mieszkalną. W małych miastach działalność gospodarcza w skali mikro lokalizowana jest w części budynku mieszkalnego, zazwyczaj w przybudówce lub piwnicy, często nowe przeznaczenie uzyskuje pomocniczy budynek gospodarczy będący garażem lub warsztatem. Innym wyrazem przestrzennym lokalnej aktywności gospodarczej w skali mikro może być małe zgrupowanie kilku przedsiębiorstw zlokalizowanych zazwyczaj na terenie zlikwidowanych zakładów przemysłowych. Tego typu skupienia lokalnej przedsiębiorczości najczęściej wynajmują i dostosowują niewielką powierzchnię w budynkach niedziałających już zakładów, która jest im potrzebna do prowadzenia określonej działalności gospodarczej. Jednocześnie należy pamiętać, że nie każdy rodzaj lokalnej aktywności, zwłaszcza skoncentrowanie jednego typu działalności na terenie małego miasta, stanie się atutem i elementem rozwoju tych najmniejszych jednostek osadniczych<sup>136</sup>.

W okresie transformacji stan gospodarki większości małych miast w Polsce, na tle dużych ośrodków miejskich, należy ocenić jako zły. Dotyczy to w szczególności tych jednostek, które bazowały na obsłudze rolniczego zaplecza lub rozwinęły (jeszcze przed zmianami ustrojowymi) tradycyjne gałęzie przemysłu. Zazwyczaj w takich miastach funkcjonował jeden państwowy lub spółdzielczy zakład przemysłowy, którego upadek powodował kryzys lokalnej gospodarki<sup>137</sup>. Część badanych ośrodków przeżywała poważne trudności w dalszym rozwoju gospodarczym, co w konsekwencji prowadziło do stagnacji społecznej oraz braku dalszych perspektyw dla mieszkańców. W zdecydowanie lepszej sytuacji były te miasta, które posiadały na początku okresu przemian społeczno-

---

<sup>136</sup> Mazur K., 2008, *Małe miasta a lokalna aktywność ekonomiczna*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice, str. 36-37.

<sup>137</sup> Markowski T., 1998, *Główne tendencje rozwoju i problemy strukturalne polskich metropolii w nowych warunkach ustrojowych*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 20.

ekonomicznych zróżnicowaną strukturę gospodarczą. Większe możliwości rozwoju miały także te ośrodki, które znajdowały się w obszarze metropolitalnym lub były położone przy głównych szlakach transportowych, bądź otrzymały w 1999 roku status miast powiatowych.

Według W. Surażskiej<sup>138</sup> do cech charakteryzujących aktywność gospodarczą miast, należy zaliczyć m.in. liczbę prywatnych firm, poziom zatrudnienia w mieście, dochody mieszkańców i wielkość sektora otoczenia biznesu. Konkurencyjność gospodarcza miasta pod względem inwestycyjnym jest tym wyższa im większy jest potencjał przemysłowy, urbanistyczny i infrastrukturalny danej jednostki.

W celu określenia potencjału lokalnej gospodarki i jej wpływu na rozwój budownictwa przyjęto następujące miary aktywności ekonomicznej: 1. liczba podmiotów gospodarczych (liczba firm zarejestrowanych w danym mieście), 2. wskaźnik przedsiębiorczości (liczba firm zarejestrowanych/1000 mieszkańców w danym mieście), 3. wielkość lokalnych budżetów (wyrażona w wartościach bezwzględnych oraz względnych jako wielkość dochodów budżetowych/1000 mieszkańców).

*Tab. 11. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

<b>Lata</b> <b>Miasto</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Wartość uśredniona w latach (1995-2004)</b>
<b>Biała Rawska</b>	174	231	233	262	273	289	283	310	311	311	<b>268</b>
<b>Błaszki</b>	153	214	239	265	290	293	265	277	280	283	<b>256</b>
<b>Drzewica</b>	205	259	234	265	292	320	358	362	378	390	<b>306</b>
<b>Działoszyn</b>	255	444	511	553	582	588	616	633	659	661	<b>550</b>
<b>Kamieńsk</b>	141	178	184	192	222	228	222	234	243	253	<b>210</b>
<b>Krośnice</b>	156	175	207	235	284	309	326	335	363	351	<b>274</b>
<b>Pajęczno</b>	408	520	587	665	714	733	786	806	831	841	<b>689</b>
<b>Podębcice</b>	581	744	795	866	935	975	997	1053	1077	1100	<b>912</b>
<b>Przedbórz</b>	354	334	339	396	438	459	485	506	523	531	<b>437</b>
<b>Stryków</b>	247	254	280	289	302	327	325	347	365	378	<b>311</b>
<b>Sulejów</b>	311	430	470	502	528	544	566	585	603	605	<b>514</b>
<b>Szadek</b>	150	197	209	214	221	181	173	176	185	202	<b>191</b>
<b>Tuszyn</b>	871	1032	1086	1016	1031	1023	970	984	994	1002	<b>1001</b>
<b>Uniejów</b>	203	231	269	295	330	348	327	332	337	337	<b>301</b>
<b>Warta</b>	131	205	237	266	295	317	300	304	315	311	<b>268</b>
<b>Wieruszów</b>	889	574	663	758	852	908	968	1057	1133	1189	<b>899</b>
<b>Zelów</b>	341	430	479	500	524	589	593	636	657	686	<b>544</b>
<b>Złoczew</b>	151	250	285	310	319	320	310	330	353	349	<b>298</b>
<b>Żychlin</b>	308	308	407	490	558	613	654	708	739	760	<b>555</b>
<b>Suma</b>	<b>6029</b>	<b>7010</b>	<b>7714</b>	<b>8339</b>	<b>8990</b>	<b>9364</b>	<b>9524</b>	<b>9975</b>	<b>10346</b>	<b>10540</b>	<b>8783</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 1995 roku w małych miastach było zarejestrowanych w sumie nieco ponad 6 tys. podmiotów gospodarczych, co stanowiło ponad 4% wszystkich znajdujących się w granicach

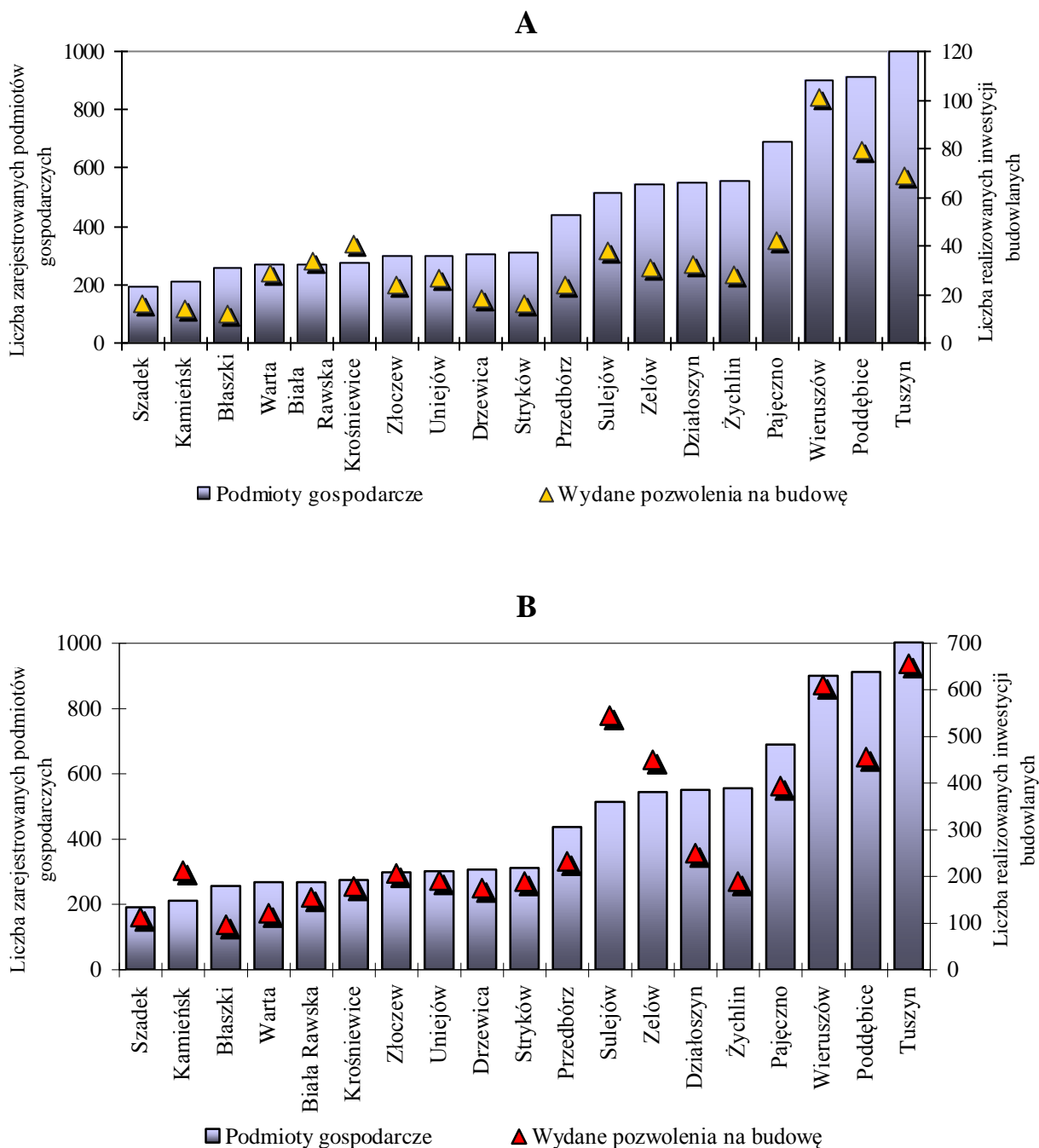
<sup>138</sup> Surażska W., 2004, *Rozwój miast-rozwój regionów*, [w:] *Rola małych regionów w rozwoju społeczno-gospodarczym kraju i integracji europejskiej*, Heffner K. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 212, Warszawa.

województwa łódzkiego. Po upływie 10 lat ich ogólna liczba wzrosła o 75% do ponad 10,5 tys., zaś ich udział w województwie wzrósł o 0,3 punktu procentowego. W tym samym okresie w regionie łódzkim średnia liczba podmiotów gospodarczych zwiększyła się o 65%. Szybszy przyrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w małych miastach w porównaniu do całego województwa może to świadczyć o rosnącej atrakcyjności inwestycyjnej tych jednostek. Większa liczba istniejących firm może być także wyrazem rosnącej przedsiębiorczości mieszkańców małych ośrodków miejskich wynikającej z konieczności poszukiwania nowych obszarów działalności gospodarczej w miejscach, w których zlikwidowano przedsiębiorstwa funkcjonujące w poprzednim okresie.

Największą liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych wyróżniały się ośrodki liczące powyżej 5 tys. mieszkańców - Wieruszów, Poddębice oraz Tuszyn. Wśród najludniejszych małych miast wyjątek stanowiły jedynie Żychlin i Żelów, które charakteryzowały się znacznie mniejszą liczbą działających przedsiębiorstw (por. tab. 11). Ze względu na niewielki potencjał ludnościowy najmniejszą liczbą funkcjonujących podmiotów gospodarczych wyróżniały się miasta liczące 2-3 tys. mieszkańców, czyli Szadek, Kamieńsk oraz Błaszki.

Liczba podmiotów gospodarczych może być jednym z czynników dość silnie wpływających na rozwój budownictwa w małych miastach. Świadczy o tym wielkość realizowanych inwestycji budowlanych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w ośrodkach wyróżniających się większą liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych (por. ryc. 16A). Na podstawie analizy powyższych danych można stwierdzić, że liczebność lokalnych przedsiębiorstw kreuje popyt na obiekty budowlane niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej. Pewnym potwierdzeniem istnienia zależności między liczbą podmiotów gospodarczych a liczbą nowych obiektów budowlanych realizowanych w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej może być wysoka wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona wynosząca 0,85.

Liczba podmiotów gospodarczych może oddziaływać nie tylko na nowe inwestycje budowlane związane z prowadzeniem działalności rynkowej. Jest to determinanta, która powinna wpływać na rozwój całego rynku budowlanego, wskazuje na to wysoka wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona wynosząca 0,87. Do powyższych obliczeń przyjęto liczbę wszystkich realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach oraz zarejestrowane tam podmioty gospodarcze. W ośrodkach posiadających największą liczbę podmiotów gospodarczych wydano najwięcej pozwoleń na budowę, zaś tam gdzie było ich najmniej liczba nowych obiektów budowlanych była najniższa (por. ryc. 16B).



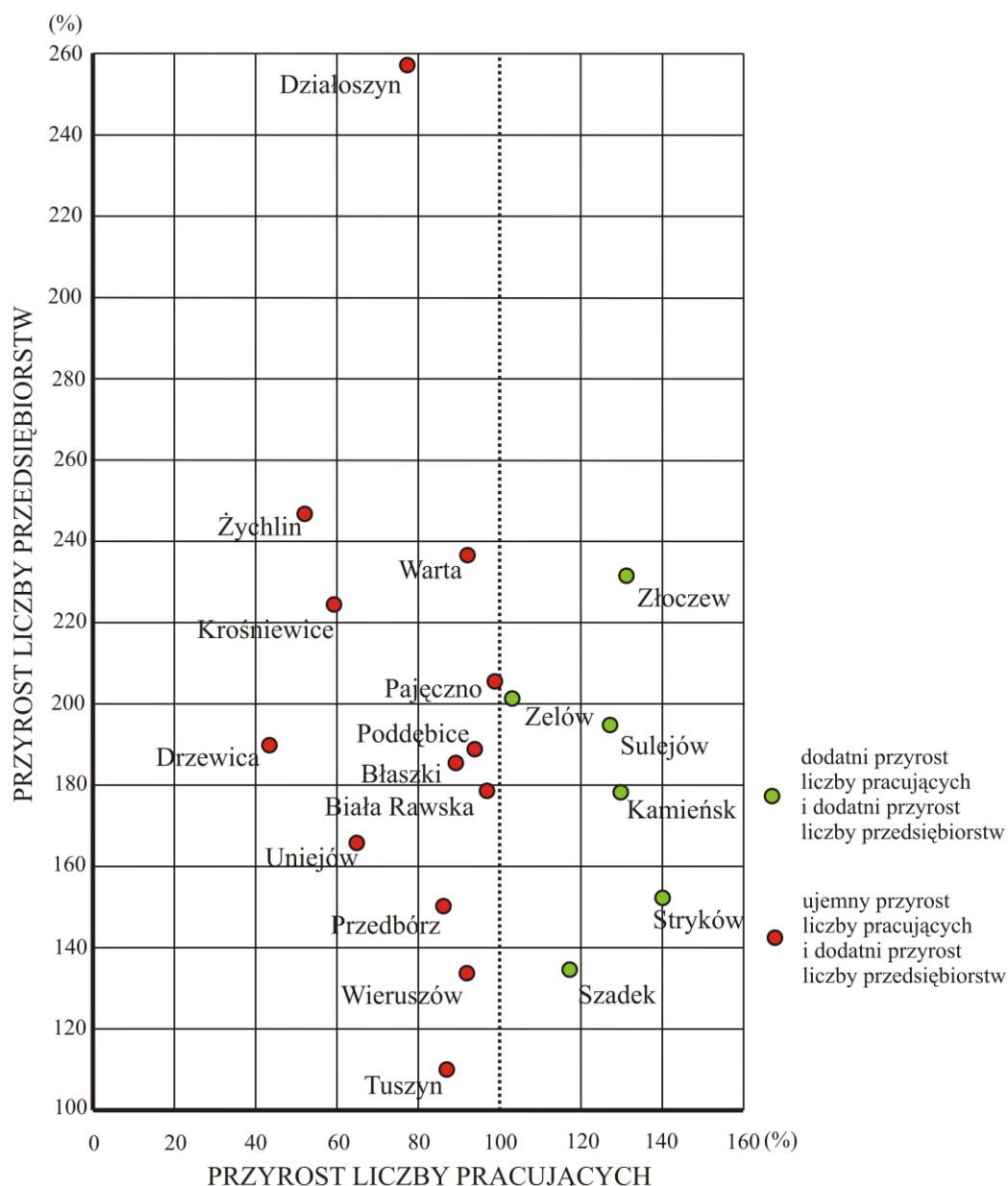
Ryc. 16. Uśredniona liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 a:

**A** - liczba nowych obiektów budowlanych o funkcji przemysłowej, usługowej i rolniczej

**B** - liczba wszystkich wydanych pozwoleń na budowę

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Zmiany wartości wskaźnika przedsiębiorczości, jakie miały miejsce w latach 1995-2004, świadczą o rosnącej aktywności gospodarczej mieszkańców małych miast, jednak równocześnie wystąpiło negatywne zjawisko polegające stale zmniejszającym się poziomie zatrudnienia.



Ryc. 17. Zmiany poziomu zatrudnienia i liczby podmiotów gospodarczych na terenie małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W okresie PRL-u w badanych ośrodkach największym pracodawcą były duże i średnie przedsiębiorstwa, które zdominowały lokalne rynki pracy. W tych zakładach zatrudnienie znajdował znaczny odsetek mieszkańców małych miast. Z początkiem lat 90. XX wieku upadek wielu państwowych przedsiębiorstw lub ich restrukturyzacja, polegająca głównie na redukcji liczby pracowników, doprowadziła do znacznego wzrostu poziomu bezrobocia. Słabo rozwinięte inne działy lokalnej gospodarki nie były w stanie wchłonąć rosnącej grupy osób pozostających bez pracy. Miejsce zamkniętych przedsiębiorstw zaczęły szybko wypełniać nowopowstałe prywatne firmy, czego przykładem jest dynamicznie rosnąca liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Najczęściej były to małe zakłady produkcyjne

lub usługowe, które choć tworzyły nowe miejsca pracy to nie były w stanie, w większości miast, ograniczyć ogólnego spadku zatrudnienia. Wraz z upływem lat lokalne rynki pracy<sup>139</sup> zaczynały powoli wypełniać powstałą na początku okresu transformacji pustkę, jednak jest to proces długotrwały, którego efekty w wielu ośrodkach były niezadowalające.

W 2003 r. w małych miastach znajdujących się na terenie całego kraju było zarejestrowanych 171,6 tys. prywatnych zakładów należących do osób fizycznych, co stanowiło 8,3% ogólnej liczby tego typu podmiotów funkcjonujących w miastach. Zatrudnienie znajdowało w nich 9,4% mieszkańców miast<sup>140</sup>.

Syntetyczną miarą obrazującą atrakcyjność inwestycyjną małych ośrodków miejskich jest wskaźnik przedsiębiorczości (dotyczy on także budowy nowych obiektów). „Obliczony w 2003 roku wskaźnik przedsiębiorczości dla wszystkich małych miast w Polsce wyniósł 79,5 podmiotów gospodarczych przypadających na 1000 mieszkańców. Była to najniższa wartość wśród wszystkich grup wielkościowych polskich miast. Szczególnie niską wartością charakteryzowały się ośrodki liczące od 4 do 6,9 tys. mieszkańców”<sup>141</sup>.

W 2003 roku na terenie województwa łódzkiego jedynie Krośnice wyróżniały się niższą wartością (75,5) wskaźnika przedsiębiorczości w porównaniu do średniej krajowej. W 2004 roku obliczona dla wszystkich małych miast regionu łódzkiego uśredniona wartość tego wskaźnika wyniosła 106,3; oznaczało to ponad 78% wzrost w stosunku do 1995 roku. W analizowanym okresie 10 lat we wszystkich małych ośrodkach miejskich zanotowano wzrost wartości wskaźnika przedsiębiorczości. Najwyższym przyrostem charakteryzowały się te miasta, w których w 1995 roku notowano najniższe wartości, czyli: Działoszyn, Żychlin oraz Warta. Natomiast wśród ośrodków, w których nastąpił najniższy przyrost znalazły się miasta cechujące się wysokimi wartościami wskaźnika przedsiębiorczości w całym analizowanym okresie tj. Tuszyn oraz Wieruszów (por. tab. 13).

Poziom przedsiębiorczości obliczony w 2004 roku za pomocą średniej arytmetycznej dla wszystkich małych miast regionu łódzkiego był zbliżony średniej wojewódzkiej (107,98). Podobnie było w całym analizowanym okresie, kiedy to różnice pomiędzy wartościami

---

<sup>139</sup> Jak stwierdza M. Dzierżyc (2008) lokalny rynek pracy przestrzennie wykracza poza granice administracyjne małych miast i może być zdefiniowany zarówno z punktu widzenia poszukujących pracy jak i pracodawców. Dla osób poszukujących zatrudnienia lokalny rynek pracy jest obszarem, wewnątrz którego możliwe jest jej znalezienie bez zmiany miejsca zamieszkania. Dla pracodawców lokalny rynek pracy jest obszarem obejmującym potencjalne zasoby osób ubiegających się o zatrudnienie. Oznacza to, że małe miasta mogą być zaledwie częścią lokalnych rynków pracy.

<sup>140</sup> Kamińska W., 2006, *Aktywność gospodarcza osób fizycznych w małych miastach Polski*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 43-44.

<sup>141</sup> Kamińska W., 2006, *Aktywność gospodarcza osób fizycznych w małych miastach Polski*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 49.

średnimi nie przekraczały 2 punktów procentowych. Analizując zmiany wartości wskaźnika przedsiębiorczości w okresie 10 lat należy zauważyć malejącą polaryzację badanych ośrodków miejskich. W 1995 roku różnica pomiędzy miastem o najniższej i najwyższej wartości analizowanego wskaźnika wynosiła 89,1 punktu; zaś w 2004 roku zmalała do poziomu 66,2 punktu. W 2004 roku najwyższe wartości analizowanego wskaźnika posiadały: Tuszyn, Poddębice, Przedbórz i Wieruszów, także w trzech innych ośrodkach odnotowano wyższe wartości od średniej wojewódzkiej. Przyjmując, iż wielkość wskaźnika przedsiębiorczości jest ważnym wyznacznikiem stanu lokalnej gospodarki można stwierdzić, że najgorsza sytuacja wystąpiła w Krośniewicach, Żychlinie oraz Żelowie (por. tab. 13).

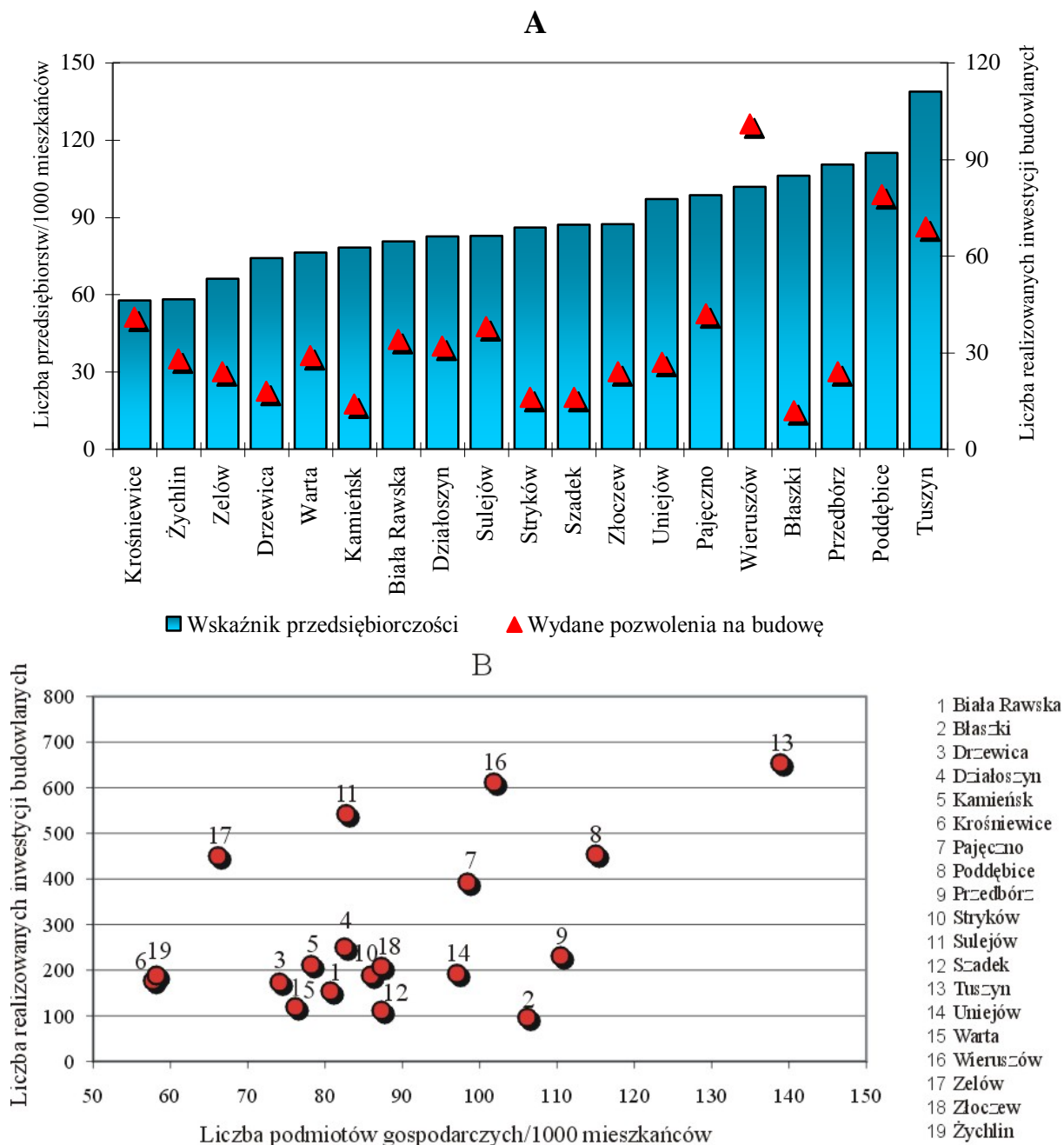
*Tab. 13. Zmiany wartości wskaźnika przedsiębiorczości w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

<b>Lata Miasta</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Dynamika 1995-2004</b>
<b>Biała Rawska</b>	51,43	68,16	68,81	77,81	82,05	87,12	85,75	94,56	94,67	96,49	<b>187,6</b>
<b>Błaszki</b>	60,23	83,75	93,46	104,66	119,04	121,77	112,62	118,47	121,95	125,16	<b>207,8</b>
<b>Drzewica</b>	51,40	64,60	58,23	65,65	68,94	75,95	84,87	86,74	90,79	94,43	<b>183,7</b>
<b>Działoszyń</b>	36,59	63,32	73,04	78,64	89,08	89,94	94,16	97,23	101,58	102,33	<b>279,7</b>
<b>Kamieńsk</b>	56,40	70,41	70,14	72,42	83,17	84,53	81,46	85,58	88,04	90,74	<b>160,9</b>
<b>Krośniewice</b>	35,23	39,07	46,01	52,14	57,51	62,90	66,76	68,67	75,56	73,40	<b>208,3</b>
<b>Pajęczno</b>	57,29	72,75	82,28	93,24	102,04	104,99	112,46	116,33	120,48	122,82	<b>214,4</b>
<b>Poddębice</b>	72,42	92,06	98,53	107,51	118,59	124,29	126,65	133,68	136,55	139,25	<b>192,3</b>
<b>Przedbórz</b>	90,60	85,09	86,67	101,53	108,84	114,20	121,31	127,45	132,64	135,97	<b>150,1</b>
<b>Stryków</b>	67,65	69,22	76,73	79,81	82,51	89,90	89,75	96,44	101,84	105,38	<b>155,8</b>
<b>Sulejów</b>	50,95	70,26	76,02	80,75	85,05	87,57	91,43	94,05	95,47	95,57	<b>187,6</b>
<b>Szadek</b>	64,04	85,83	91,62	94,60	102,45	84,61	81,22	82,90	87,67	97,02	<b>151,5</b>
<b>Tuszyn</b>	119,24	142,05	149,50	139,36	144,51	143,15	135,26	137,20	137,95	139,63	<b>117,1</b>
<b>Uniejów</b>	64,58	73,80	86,24	94,73	104,86	111,07	104,90	107,89	110,34	111,33	<b>172,4</b>
<b>Warta</b>	36,05	56,22	65,30	73,48	84,57	91,09	86,75	87,91	90,93	90,01	<b>249,7</b>
<b>Wieruszów</b>	104,01	67,34	77,52	87,37	94,97	101,55	107,89	118,15	126,35	132,93	<b>127,8</b>
<b>Żelów</b>	41,25	52,03	57,64	60,51	63,87	71,63	72,14	77,39	80,20	83,98	<b>203,6</b>
<b>Złoczew</b>	44,82	74,29	84,87	92,75	93,71	93,45	89,41	95,84	102,49	101,04	<b>225,4</b>
<b>Żychlin</b>	30,11	30,16	39,95	48,30	58,40	64,77	69,52	76,27	80,56	83,58	<b>277,6</b>
<b>Średnia</b>	<b>59,70</b>	<b>71,60</b>	<b>78,03</b>	<b>84,49</b>	<b>91,80</b>	<b>94,97</b>	<b>95,49</b>	<b>100,14</b>	<b>104,00</b>	<b>106,37</b>	<b>178,1</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Porównując uśrednione wartości wskaźnika przedsiębiorczości z lat 1995-2004 z liczbą realizowanych inwestycji budowlanych o funkcjach przemysłowych, usługowych i rolniczych można zauważyć, że w większości miast charakteryzujących się wysokimi wartościami wskaźnika przedsiębiorczości wydano również więcej pozwoleń na budowę obiektów pełniących szeroko rozumiane funkcje produkcyjno-usługowe (por. ryc. 18A). Jedynie w przypadku Błaszek i Przedborza - ośrodków o wysokich wartościach wskaźnika przedsiębiorczości, liczba wydanych pozwoleń na budowę tego typu budynków i obiektów należała do najmniejszych wśród badanych miast.





Ryc. 18. Uśredniona wartość wskaźnika przedsiębiorczości w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004) a:

**A** - liczba realizowanych obiektów przemysłowych, usługowych oraz rolniczych;

**B** - liczba wszystkich realizowanych inwestycji budowlanych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Biorąc pod uwagę uśrednioną wartość wskaźnika przedsiębiorczości w analizowanym okresie i liczbę wszystkich inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 można zauważyć, że w większości miast charakteryzujących się wysokim poziomem rozwoju przedsiębiorczości wydano więcej pozwoleń na budowę, jedynie w Błaszkiach i Przedborzu realizowano niewiele nowych inwestycji budowlanych bezpośrednio związanych z prowadzeniem działalności

gospodarczej. W pozostałych małych miastach charakteryzujących się podobnymi wartościami wskaźnika przedsiębiorczości widoczne było nieznaczne zróżnicowanie pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę obiektów pełniących funkcje usługowe, przemysłowe lub związane z produkcją rolniczą.

Znaczenie wskaźnika przedsiębiorczości jako potencjalnej determinanty rozwoju nowych inwestycji budowlanych widoczne jest tylko w kilku małych miastach, zaś jego wpływ na całą grupę badanych ośrodków należy ocenić jedynie jako średni. Może o tym świadczyć obliczona wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona dla uśrednionego wskaźnika przedsiębiorczości z lat 1995-2004 i liczby realizowanych w tym samym okresie inwestycji budowlanych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, która wyniosła 0,46. Porównując współczynnik korelacji liniowej Pearsona, obliczony dla średniej wartości wskaźnika przedsiębiorczości i liczby wszystkich realizowanych inwestycji budowlanych wyniósł, który wyniósł 0,47 można mówić o występowaniu jedynie średniej zależności między analizowanymi cechami.

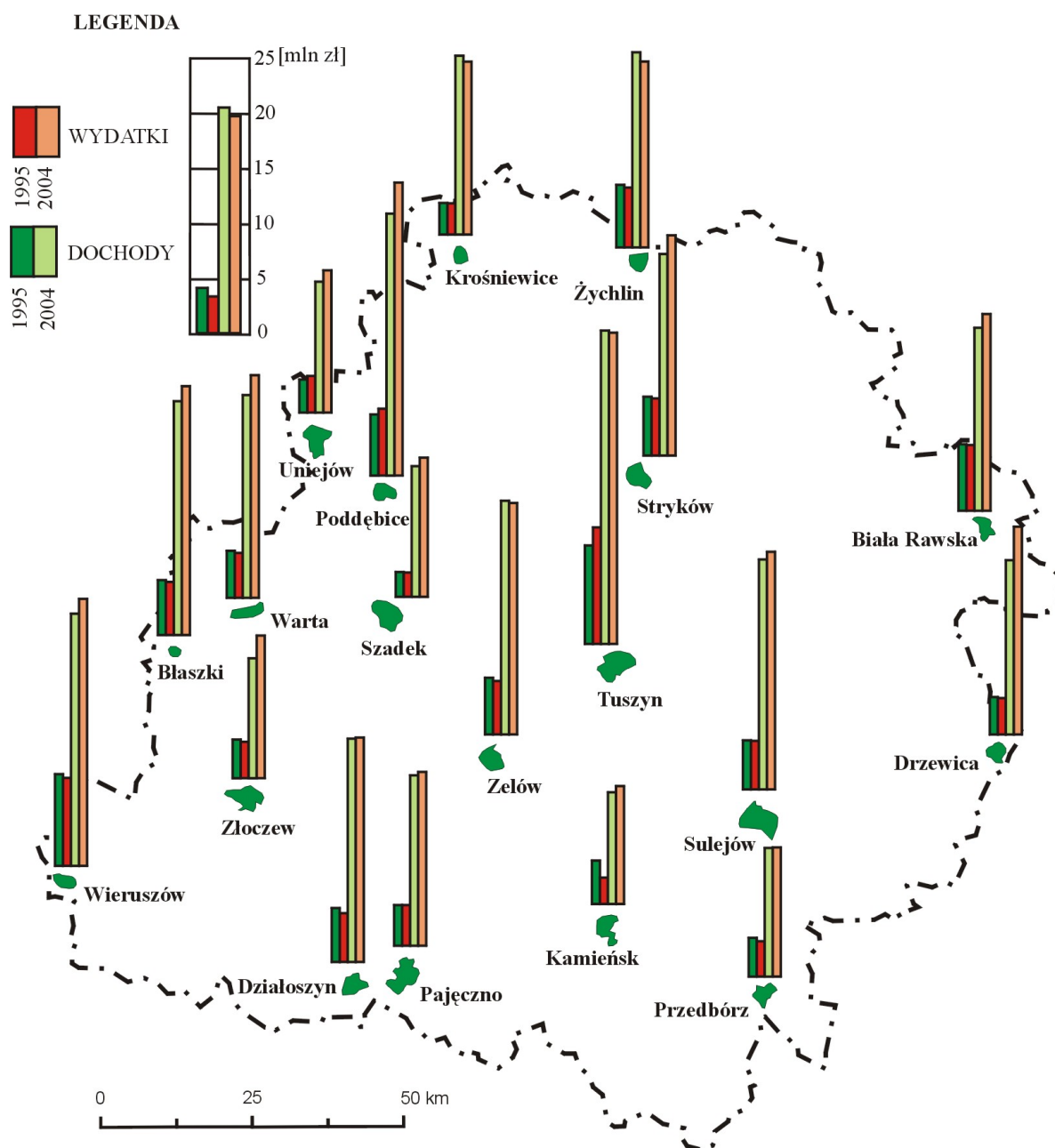
Kolejnym czynnikiem potencjalnie oddziałującym na rozwój budownictwa w małych miastach są możliwości finansowe lokalnych władz samorządowych. Wielkość dochodów budżetu samorządowego<sup>142</sup> stanowi istotną informację dotyczącą poziomu rozwoju gospodarczego danego obszaru, będąc jednocześnie jedną z determinant rozwoju nowych inwestycji budowlanych. Wstępnie przyjęto tezę mówiącą, że im wyższy jest poziom dochodów tym większe są możliwości inwestycyjne władz lokalnych. Ogólny poziom finansów badanych ośrodków miejskich jest uzależniony od ich dochodów oraz wydatków. W tym zakresie interesująca jest szczególnie wielkość wydatków, zwłaszcza ta jej część przeznaczona bezpośrednio na inwestycje w nieruchomości lub powiększanie zasobów lokalnej infrastruktury. Ze względu na brak dostępnych danych z lat 1995-2004 dla całej grupy 19 małych miast dotyczących wydatków na nowe inwestycje budowlane lub modernizację istniejących obiektów posłużono się ogólnymi danymi publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny.

W latach 1995-2004 dochody wszystkich małych miast (wraz z wiejskimi terenami gmin) położonych w województwie łódzkim w sumie wyniosły ponad 2,363 mld zł; natomiast łączne wydatki kształtowały się wówczas na poziomie 2,447 mld zł. Oznaczało to

---

<sup>142</sup> Budżet lokalnych jednostek samorządowych jest złożonym zestawieniem obejmującym różne elementy zarówno po stronie dochodowej jak i wydatkowej. Dochody całkowite gminy obejmują dochody własne (stanowią je m.in. podatki oraz opłaty lokalne, udział w dochodach osób fizycznych i prawnych i inne), dotacje celowe (w tym dotacje z budżetu państwa, funduszy samorządowych, a także z funduszy celowych) oraz subwencje (ogólna i przedmiotowa). Wydatki stanowią środki publiczne przeznaczone na realizację zadań samorządowych.

niekorzystną sytuację, ponieważ lokalne władze samorządowe małych miast województwa łódzkiego doprowadziły w ciągu 10 lat do powstania deficytu sięgającego w sumie ponad 84,6 mln zł.



Ryc. 19. Dochody i wydatki gminnych budżetów samorządowych małych miast województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 1995 roku dochody lokalnych budżetów samorządowych badanych 19 jednostek administracyjnych (zarówno obszarów miejskich jak i wiejskich gmin) wyniosły łącznie ponad 90 mln zł. Wówczas szczególnie wyróżniały się dwa ośrodki posiadające największe dochody budżetowe, czyli Tuszyn oraz Wieruszów (por. ryc. 19). Ich udział stanowił blisko 20% łącznych dochodów 19 gmin miejsko-wiejskich. W 1995 roku różnica pomiędzy

uzyskanymi dochodami a wydatkami wśród wszystkich badanych jednostek była dodatnia. Oznaczało to, iż władze samorządowe (poza 5 gminami) uzyskały niewielką nadwyżkę budżetową przekraczającą łącznie ponad 1,5 mln zł.

W 2004 roku poziom dochodów lokalnych budżetów samorządowych badanych gmin znajdujących się w województwie łódzkim wyniósł w sumie ponad 334 mln zł. Do jednostek administracyjnych o najwyższych dochodach, przekraczających 20 mln zł, należały: Tuszyn, Poddębice, Wieruszów, Błaszki, Żelów, Sulejów oraz Działoszyn (por. ryc. 19). Poziom wydatków budżetowych w 2004 roku w badanej grupie wyniósł łącznie ponad 350 mln zł. Różnica wielkości dochodów i wydatków analizowanych gmin miejsko-wiejskich w 2004 roku była ujemna i stanowiła kwotę w sumie ponad 16 mln zł.

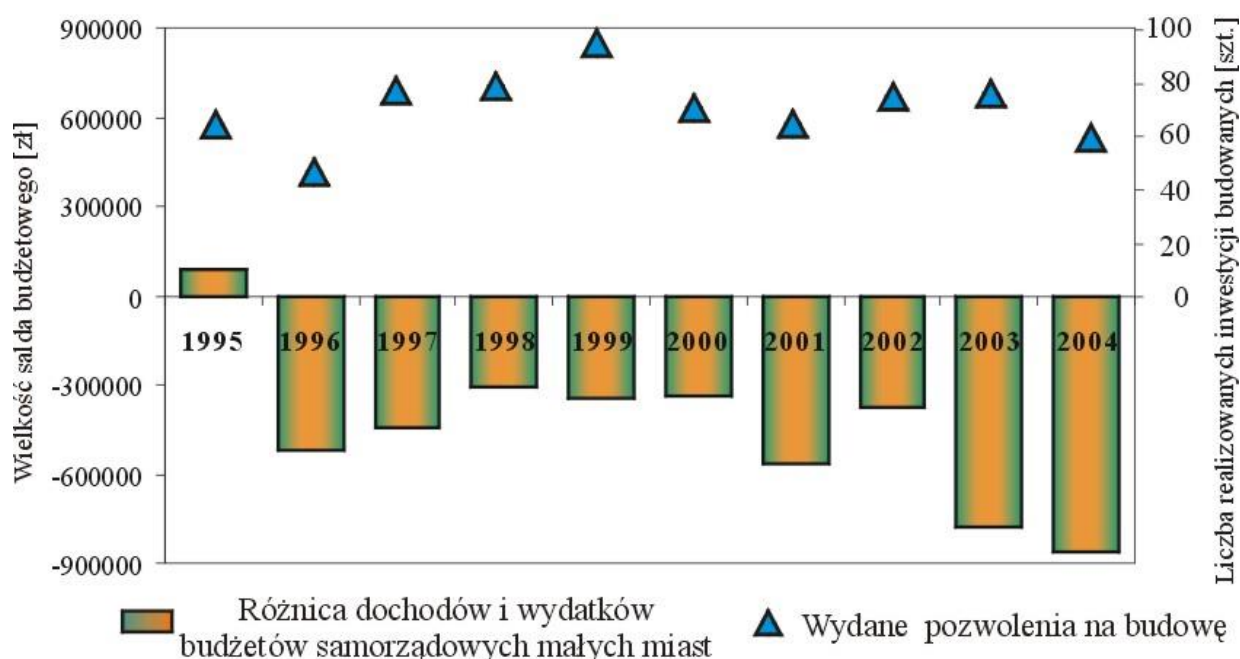
Porównując wielkość budżetów wszystkich badanych gmin od 1995 do 2004 roku należy zauważyć bardzo duży wzrost ogólnego poziomu dochodów oraz wydatków. Niekorzystną sytuacją był szybszy, niemal trzykrotny, wzrost wydatków w porównaniu do dochodów (wzrost ponad 2,5-krotny), powodowało to powiększający się deficyt lokalnych budżetów. W 1995 roku tylko pięć (Krośniewice, Poddębice, Sulejów, Tuszyn, Uniejów) z dziewiętnastu gmin miejsko-wiejskich cechowało się wyższymi wydatkami niż dochodami, natomiast 10 lat później jedynie Krośniewice, Tuszyn, Żelów i Żychlin miały nadwyżkę budżetową, w pozostałych ośrodkach ogólne wydatki przewyższały dochody.

W okresie analizowanych 10 lat jedynie w 1995 roku saldo budżetu (obliczone jako suma wszystkich 19 lokalnych budżetów) było dodatnie, w kolejnych latach różnica pomiędzy wielkością wydatków i dochodów powiększała się powodując wzrastające zadłużenie większości lokalnych samorządów (por. ryc. 20). Rosnący deficyt budżetowy większości małych miast wynikał przede wszystkim z niedoboru środków finansowych, przekazywanych z budżetu centralnego, w stosunku do rosnącej liczby zadań i kompetencji. Jak zauważa B. Rabsztyn<sup>143</sup> „konieczność finansowania placówek oświatowych, obiektów służby zdrowia, instytucji zajmujących się utrzymaniem porządku publicznego pochłania zdecydowaną większość dochodów, zmuszając samorządy do zaciągania kredytów na finansowanie bieżących wydatków, obniżając tym samym możliwości finansowania inwestycji”. Nadmierne obciążenie finansowe lokalnych samorządów miało swoje negatywne konsekwencje prowadzące zazwyczaj do konieczności rezygnacji z części planowanych budów dróg, mostów, oczyszczalni ścieków, linii wodno-kanalizacyjnych, obiektów edukacyjnych, ochrony zdrowia, administracji, bezpieczeństwa publicznego, itd.

---

<sup>143</sup> Rabsztyn B., 2006, *Czynniki rozwoju małych miast w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.

Porównując wielkość łącznego salda budżetów małych miast województwa łódzkiego z liczbą wszystkich inwestycji budowlanych realizowanych przez lokalne samorzady, na które zostały wydane pozwolenia na budowę w latach 1995-2004, można zaobserwować występowanie zależności między tymi cechami. W latach charakteryzujących się dodatnim saldem budżetu (1995 r.) lub względnie niskim poziomem deficytu (1998-2000 oraz 2002 r.) lokalne władze samorządowe badanych jednostek realizowały większą liczbę nowych inwestycji budowlanych. W 1996, 2001, 2003 i 2004 roku, kiedy deficyt budżetowy badanych jednostek administracyjnych był największy, liczba pozwoleń na budowę wydanych na inwestycje samorządowe malała.



Ryc. 20. Łączne saldo budżetów badanych jednostek samorządowych i liczba wszystkich inwestycji budowlanych realizowanych przez władze lokalne w latach 1995-2004

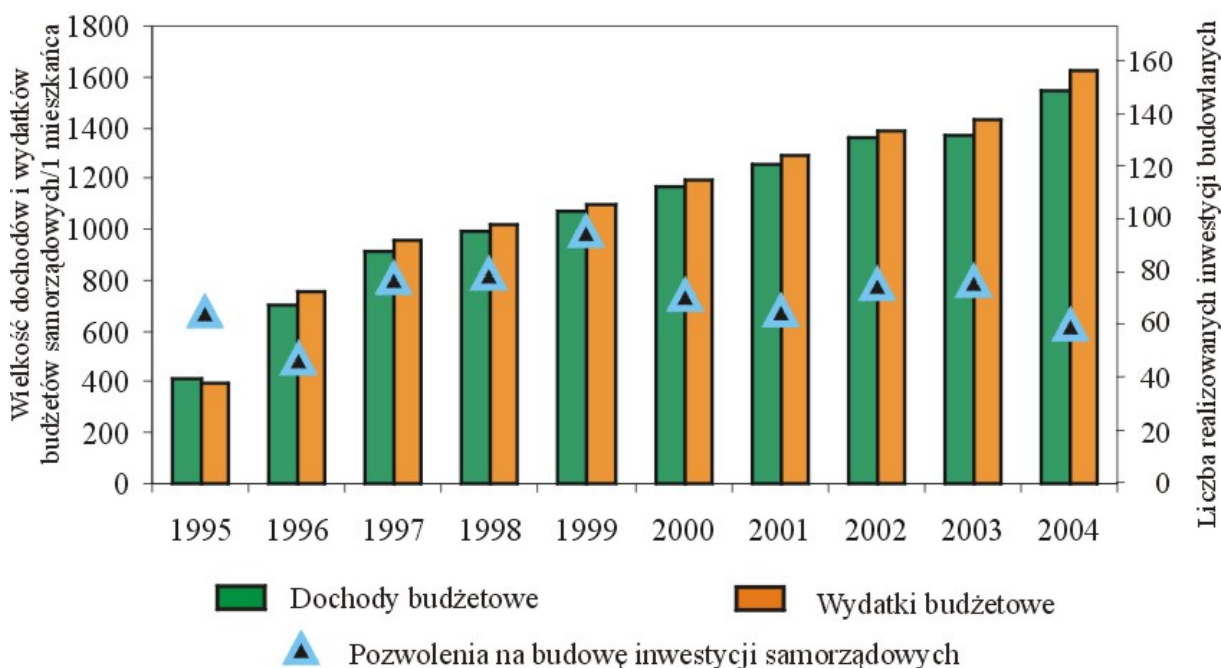
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Wysokość dochodów i wydatków budżetowych (obliczona w wartościach bezwzględnych) określa rzeczywiste możliwości finansowe badanych jednostek przestrzennych. Jednak miernik ten nie uwzględnia wielkości danej jednostki w związku z tym do celów porównawczych znacznie lepsza wydaje się wartość względna np. wielkość dochodów w przeliczeniu na liczbę mieszkańców.

Biorąc pod uwagę lokalne budżety samorządowe mierzone wielkością dochodów przypadających na 1 mieszkańca gmin miejsko-wiejskich w latach 1995-2004 widoczna jest stała tendencja wzrostowa tego wskaźnika. Szczególnie duży przyrost uśrednionych dochodów (170%) dla wszystkich badanych jednostek nastąpił pomiędzy 1995 a 1996 rokiem (por. tab. 14 i ryc. 21). W analizowanym okresie dochody gmin miejsko-wiejskich wzrosły

o ponad 277%. W 1995 roku średnia wielkość dochodów na 1 mieszkańca analizowanych 19 gmin wynosiła 409 zł, natomiast średnia wielkość wydatków kształtowała się w wysokości 396 zł. Dla porównania w 2004 roku średni dochód wzrósł do ponad 1500 zł; zaś średnie wydatki przekroczyły 1600 zł przypadające na 1 mieszkańca. W odniesieniu do możliwości rozwoju budownictwa na terenie małych miast tak znaczny wzrost ogólnego poziomu dochodów powinien mieć swój wyraz w większej liczbie nowych inwestycji budowlanych.

Wzrost ogólnego poziomu dochodów budżetów samorządowych, w przeliczeniu na liczbę mieszkańców badanych jednostek, zaznaczył się w latach 1996-99 m.in. większą liczbą obiektów budowlanych realizowanych przez lokalne władze. Jednak od 2000 roku pomimo dalszego rosnącego dochodu lokalnych budżetów ogólna liczba inicjatyw budowlanych podejmowanych przez miejscowe władze zaczęła zmniejszać się osiągając w 2004 roku wartość zbliżoną do najniższej zanotowanej w 1996 roku (por. ryc. 21). Spadek liczby realizowanych inwestycji budowlanych przez lokalne samorządy był m.in. efektem znacznego obciążenia miejscowych budżetów skutkami wprowadzanych od 1999 roku ogólnokrajowych reform, zwłaszcza reformy oświatowej i administracyjnej.



Ryc. 21. Zmiany uśrednionego poziomu dochodów i wydatków gmin na 1 mieszkańca w latach 1995-2004 i liczba realizowanych inwestycji przez samorządy lokalne (w ujęciu rocznym)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

W 1995 r. najwyższe dochody na 1 mieszkańca gminy zanotowano w: Tuszynie, Kamieńsku oraz Wieruszowie, natomiast najniższe wartości tego wskaźnika posiadały wówczas gminy: Szadek, Krośniewice i Sulejów. W 2004 roku gmina Tuszyn wciąż

wyróżniała się najwyższymi dochodami, zaś inne jednostki samorządowe nie przekroczyły nawet poziomu 1800 zł przypadające na 1 mieszkańca. Wielkości tego wskaźnika w pozostałych 18 gminach kształtowała się na poziomie 1339-1762 zł, świadczy to o malejącej polaryzacji w badanej grupie jednostek pod względem wysokości dochodów przypadających na 1 mieszkańca (por. tab. 14). Niektóre gminy zanotowały w tym okresie szczególnie duży przyrost dochodów, m.in. Krośnice (603%), Szadek (537%), Drzewica (456%) oraz Uniejów (443%).

*Tab. 14. Zmiany wysokości gminnych dochodów budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca badanych gmin miejsko-wiejskich w województwie łódzkim w latach 1995-2004*

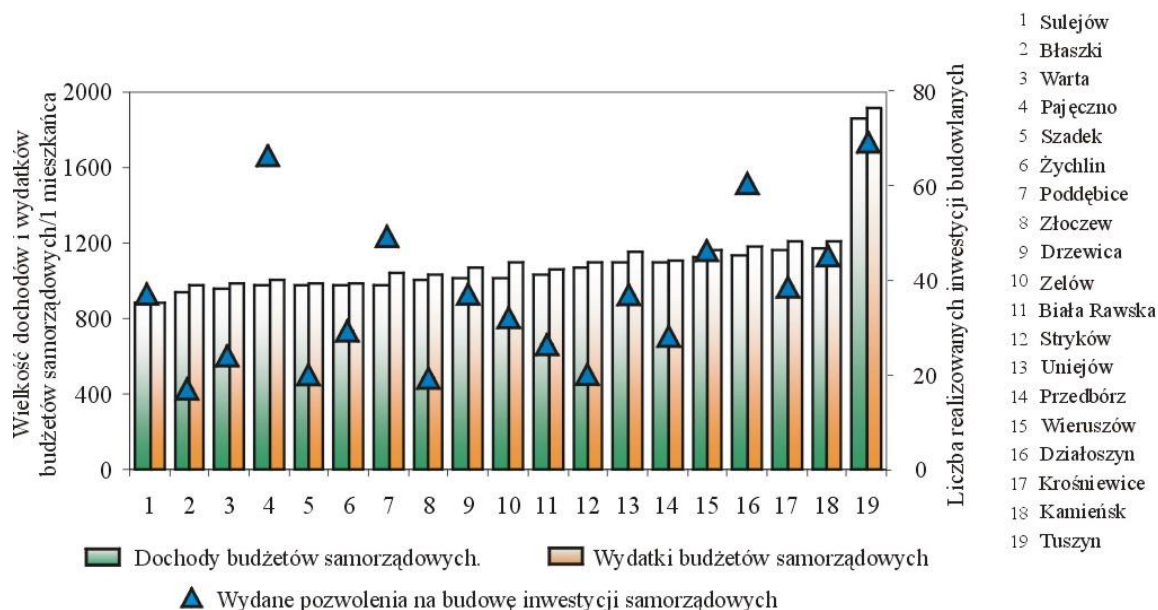
<b>Lata</b> <b>Miasta</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Wartość uśredniona</b>
<b>Biała Rawska</b>	485	629	799	979	1068	1111	1143	1286	1374	1445	<b>1032</b>
<b>Błaszki</b>	306	617	798	860	913	1059	1094	1139	1206	1392	<b>938</b>
<b>Drzewica</b>	312	756	1084	854	973	1056	1108	1271	1328	1425	<b>1017</b>
<b>Działoszyn</b>	378	668	951	1021	1226	1289	1318	1457	1499	1562	<b>1137</b>
<b>Kamieńsk</b>	652	755	1005	1158	1038	1045	1316	1565	1535	1677	<b>1175</b>
<b>Krośnice</b>	292	576	821	1018	1251	1439	1596	1388	1451	1762	<b>1159</b>
<b>Pajęczno</b>	309	579	791	965	952	1090	1091	1346	1275	1339	<b>974</b>
<b>Poddębice</b>	337	805	1033	883	923	963	1014	1154	1190	1487	<b>979</b>
<b>Przedbórz</b>	442	832	1063	1142	1090	1087	1169	1309	1345	1520	<b>1100</b>
<b>Stryków</b>	441	671	1103	1011	1004	1161	1165	1365	1244	1515	<b>1068</b>
<b>Sulejów</b>	291	617	686	807	907	927	1003	1140	1109	1347	<b>884</b>
<b>Szadek</b>	288	598	749	818	954	1072	1221	1224	1266	1548	<b>974</b>
<b>Tuszyn</b>	767	1364	1451	1750	1806	2125	2247	2314	2339	2440	<b>1860</b>
<b>Uniejów</b>	369	668	1069	958	1010	1193	1339	1373	1366	1637	<b>1098</b>
<b>Warta</b>	300	594	753	845	969	1054	1155	1230	1246	1410	<b>956</b>
<b>Wieruszów</b>	620	714	864	976	1130	1156	1378	1374	1403	1621	<b>1124</b>
<b>Zelów</b>	330	642	749	981	1079	1199	1145	1396	1272	1378	<b>1017</b>
<b>Złoczew</b>	463	594	783	903	993	1059	1126	1319	1324	1466	<b>1003</b>
<b>Żychlin</b>	393	603	828	848	982	1103	1168	1237	1256	1347	<b>977</b>
<b>Średnia</b>	<b>409</b>	<b>699</b>	<b>915</b>	<b>988</b>	<b>1067</b>	<b>1168</b>	<b>1252</b>	<b>1362</b>	<b>1370</b>	<b>1543</b>	<b>1077</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Porównując uśredniony poziom dochodów budżetowych badanych gmin (obliczony dla lat 1995-2004) z liczbą inwestycji budowlanych realizowanych przez lokalne samorządy należy zauważyć, że w jednostkach charakteryzujących się najwyższymi wartościami analizowanego wskaźnika liczba podejmowanych inwestycji budowlanych także należała do największych, przykładem może być: Tuszyn, Kamieńsk, Działoszyn, Wieruszów oraz Krośnice (por. ryc. 22). Ośrodki te zanotowały najwyższy poziom dochodów budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca, jednocześnie wydano w nich najwięcej pozwoleń na budowę inwestycji realizowanych przez władze samorządowe. W większości miast cechujących się najniższymi dochodami w przeliczeniu na 1 mieszkańca realizowano najmniej budowlanych inwestycji samorządowych. Jedynie w przypadku Pajęczna oraz



Poddębic, pomimo znacznie niższego poziomu analizowanego wskaźnika, liczba inwestycji podejmowanych przez lokalne władze w latach 1995-2004 była jedną z największych w całej zbiorowości. Analiza powyższych danych pozwala stwierdzić, że w większości badanych jednostek wielkość budżetu samorządowego (wyrażona w wartościach względnych) silnie oddziałuje na liczbę inwestycji budowlanych, m.in. dróg, oczyszczalni ścieków, sieci wodno-kanalizacyjnych, obiektów sportowo-rekreacyjnych, edukacyjnych ochrony zdrowia i innych, realizowanych przez władze lokalne.



Ryc. 22. Uśredniony poziom wydatków i dochodów gmin w przeliczeniu na 1 mieszkańca i liczba realizowanych inwestycji budowlanych przez samorządy w małych miastach (1995-2004)

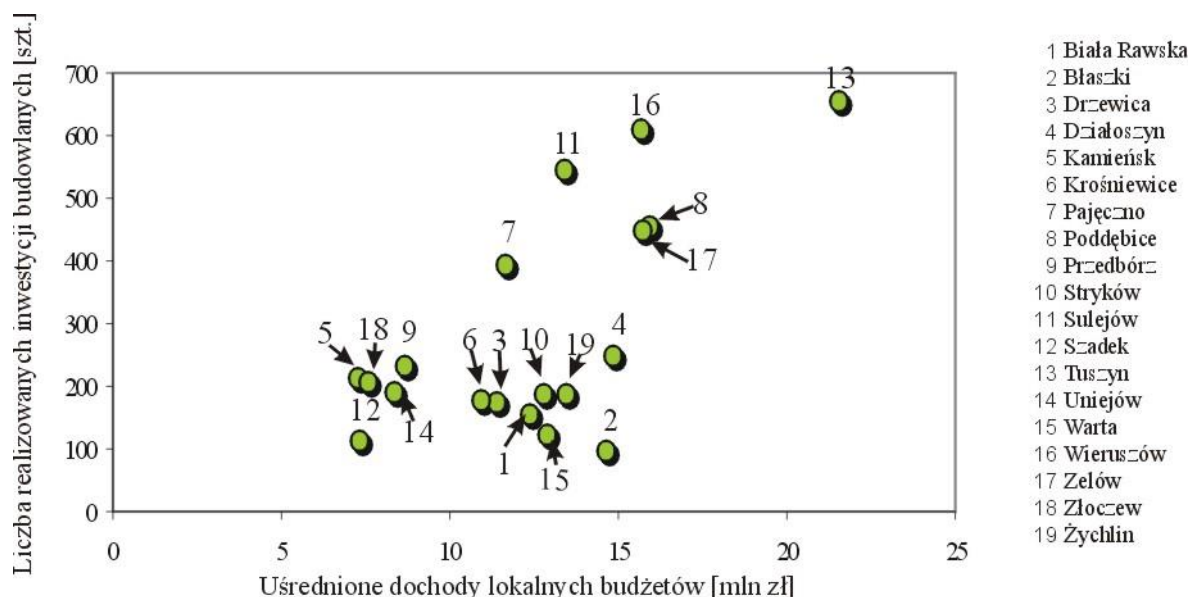
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Stan finansów badanych jednostek samorządowych (wyrażony w uśrednionych wartościach bezwzględnych) oddziałuje nie tylko na inwestycje budowlane realizowane przez lokalne władze. Poprawa stanu infrastruktury społecznej i technicznej dokonująca się w wyniku działań samorządowych, wzrost zamożności lokalnych budżetów wpływa także na liczbę innych inwestycji budowlanych w małych miastach. Pewnego rodzaju potwierdzeniem tego związku może być obliczony<sup>144</sup> współczynnik korelacji liniowej Pearsona wynoszący dla uśrednionych dochodów 0,65. Należy zauważyć, że w ośrodkach o największym poziomie dochodów budżetowych (Tuszynie, Wieruszowie, Poddębicach, Żelowie oraz Sulejowie) w latach 1995-2004 realizowano najwięcej różnego rodzaju inwestycji budowlanych (por. ryc. 23). Pomimo wysokich dochodów budżetowych, przewyższających wartość średnią obliczoną dla małych miast województwa łódzkiego, w Działoszynie oraz przede wszystkim

<sup>144</sup> Analizie poddano wszystkie inwestycje budowlane realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 oraz uśrednioną dla tego samego przedziału czasowego wielkość dochodów lokalnych budżetów samorządowych wyrażonych w wartościach bezwzględnych.



w Błaszach poziom rozwoju budownictwa (wyrażonego liczbą decyzji budowlanych) był niski. W pozostałych miastach charakteryzujących się podobnym poziomem dochodów realizowano zbliżoną liczbę inwestycji budowlanych.



Ryc. 23. *Uśrednione dochody budżetów gminnych a liczba wszystkich inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

Podsumowując wpływ wielkości dochodów budżetowych na rozwój budownictwa należy stwierdzić, że w większości w małych miast województwa łódzkiego im wyższe są dochody jednostek samorządowych tym więcej było modernizowanych lub budowanych nowych dróg, mostów, oczyszczalni ścieków i sieci wodociągowych oraz innych inwestycji budowlanych realizowanych nie tylko przez lokalne samorządy, ale także przez inne podmioty inwestorskie. Zamożność gminy, przedsiębiorczość jej władz oraz wielkość podejmowanych przez lokalny samorząd inwestycji powiększających majątek trwały i stanowiących podstawę egzystencji mieszkańców małych miast jest jedną z determinant o średniej sile oddziaływania na rozwój nowych inwestycji budowlanych.

#### 1.4. Charakterystyka układu rezydencjalnego

Poziom rozwoju układu rezydencjalnego, czyli infrastruktury technicznej i bazy mieszkaniowej, stanowi ważny czynnik rozwoju społeczno-gospodarczego miasta oraz jest miernikiem określającym warunki obsługi i poziom życia ludności. Zagospodarowanie infrastrukturalne miasta decyduje również o jego atrakcyjności inwestycyjnej. Inwestorzy poszukujący lokalizacji dla działalności gospodarczej starają się znaleźć miejsca, które

posiadają dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną, zaś jej deficyt w wielu przypadkach może stanowić barierę rozwoju miasta.

Infrastrukturę komunalną stanowi zbiór różnego rodzaju obiektów i urządzeń o charakterze publicznym niezbędnych do poprawnego funkcjonowania gospodarki oraz społeczeństwa na danym obszarze<sup>145</sup>. Na infrastrukturę komunalną składa się infrastruktura techniczna obejmująca: zespół sieci i urządzeń zaopatrujących daną jednostkę w energię elektryczną, ciepłą, wodę, kanalizację, gaz, łączność i inne oraz infrastruktura społeczna, do której należą: obiekty i instytucje oświatowe, ochrony zdrowia administracji publicznej i bezpieczeństwa.

Infrastruktura techniczna, stanowiąca część infrastruktury komunalnej, jest niezbędnym elementem funkcjonowania lokalnej gospodarki. Liczba obiektów, gęstość sieci i przede wszystkim dostępność, poza aspektami gospodarczymi, decyduje o warunkach bytowych ludności zamieszkującej dany obszar.

Należy zauważyć, że małe miasta pod względem rozwoju infrastruktury technicznej zwykle nie ustępowały miastom średniej wielkości, jednak w porównaniu do dużych ośrodków różnice były już bardzo znaczące. Porównując 1995 rok z 2004 rokiem pod względem stanu infrastruktury technicznej w małych miastach widoczna była wyraźna poprawa wszystkich wskaźników tj. gęstości i długości sieci oraz dostępności, jednak nadal poziom jej rozwoju odbiegał od istniejącego zapotrzebowania.

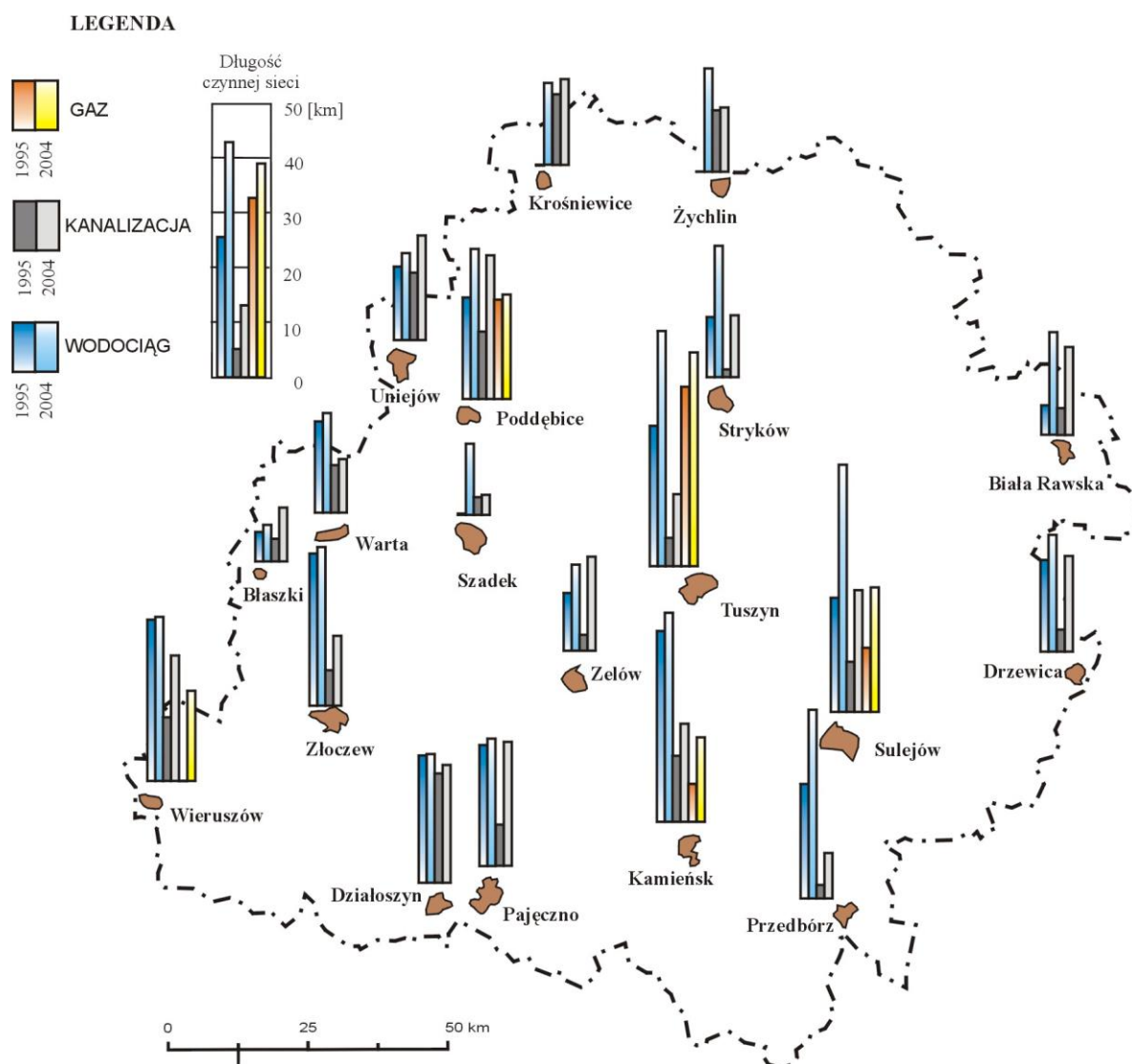
W połowie lat 90. wszystkie małe miasta województwa łódzkiego były wyposażone w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz telefoniczną. Najslabiej przedstawiała się sytuacja pod względem dostępności do sieci ciepłej i gazowej (tylko 30% miast posiadało rozbudowany ten rodzaj infrastruktury). W latach 1995-2004 we wszystkich badanych ośrodkach miejskich nastąpił znaczny rozwój infrastruktury technicznej. W tym czasie dokonano wielu inwestycji, dzięki którym wzrosła długość oraz poprawiła się dostępność do różnych typów sieci technicznej.

W latach 1995-2004 długość sieci wodociągowej we wszystkich ośrodkach wzrosła w sumie o 148 km, co oznaczało ponad 46% przyrost (z 316,6 km do 464,6 km). Najwyższy przyrost (ponad 86%) dotyczył sieci kanalizacyjnej, której łączna długość w tym samym okresie wzrosła o 134,8 km, (ze 155,9 km do 290,7 km). W ciągu analizowanych 10 lat zanotowano również ponad 61% przyrost długości sieci gazowej, w którą wyposażone było tylko 6 małych miast. Długość tej sieci wzrosła ogółem o 43,4 km (z 70,3 km w 1995 roku do

---

<sup>145</sup> Dziembowski Z., 1966, Pojęcie infrastruktury i jej charakterystyka, „Miasto”, nr 2.

113,7 km w 2004 roku). W analizowanym okresie wraz ze wzrostem długości poszczególnych rodzajów sieci technicznych w małych miastach poprawiła się także dostępność do infrastruktury: wodociągowej (z 77,4% do 89,6%), kanalizacyjnej (z 54,6% do 67,9%) oraz gazowej (z 2% do 6%). W tym czasie wzrosła również średnia gęstość – w przypadku sieci: wodociągowej z 2,0 do 2,8 km/km<sup>2</sup>; kanalizacyjnej z 1,1 do 2,1 km/km<sup>2</sup>; oraz gazowej z 0,2 do 0,5 km/km<sup>2</sup> (por. tab. 16). Jednak porównując dane z 1995 roku i 2004 roku dotyczące stanu poszczególnych elementów infrastruktury można dostrzec dość duże różnice pomiędzy małymi miastami województwa łódzkiego (por. ryc. 24).



Ryc. 24. Zmiany długość czynnych sieci infrastruktury technicznej w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W zakresie wyposażenia w sieć wodociągową od 1995 r. do 2004 r. we wszystkich miastach<sup>146</sup> odnotowano znaczną poprawę tego elementu infrastruktury. Największy przyrost

<sup>146</sup> Poza Krośniewicami i Żychlinem, ze względu na brak wiarygodnych danych GUS.

długości sieci miał miejsce w Białej Rawskiej (244%), Strykowie (117%), Sulejowie (114%), Tuszynie (67%) i Przedborzu (64%). Tak znaczny wzrost wynikał głównie z wcześniejszych zaniedbań inwestycyjnych w tym zakresie na terenie małych miast. W 1995 roku najsłabiej rozwiniętą sieć wodociągową posiadały Biała Rawska, Szadek, Sulejów oraz Żelów. W tym samym czasie największą gęstością sieci wodociągowej charakteryzowały się miasta leżące na południu obecnego województwa łódzkiego, czyli Wieruszów, Działoszyn oraz Przedbórz. Pomimo znacznych inwestycji w rozbudowę sieci wodociągowej we wszystkich małych miastach do 2004 roku nadal najniższymi wskaźnikami gęstości tego elementu infrastruktury wyróżniały się Szadek, Pajęczno, Uniejów oraz Żelów; natomiast największą gęstość sieci wodociągowej posiadały Przedbórz, Wieruszów, Działoszyn oraz Poddębice (por. tab. 16).

*Tab. 16. Zmiany gęstości oraz dostępności do sieci wodno-kanalizacyjnych i gazowych w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku*

Miasta	Sieć wodociągowa				Sieć kanalizacyjna				Sieć gazowa			
	Gęstość sieci (km/km <sup>2</sup> )		Dostęp do sieci (%)		Gęstość sieci (km/km <sup>2</sup> )		Dostęp do sieci (%)		Gęstość sieci (km/km <sup>2</sup> )		Dostęp do sieci (%)	
	1995	2004	1995	2004	1995	2004	1995	2004	1995	2004	1995	2004
Biała Rawska	0,5	1,8	63,4	86,5	0,4	1,6	b.d.	78,2	0	0	0	0
Błaszki	2,7	3,4	60,8	93,1	2,1	4,9	66,9	63,9	0	0	0	0
Drzewica	3,3	4,2	61,0	86,1	0,8	3,5	17,5	78,7	0	0	0	0
Działoszyn	4,6	4,6	78,9	99,1	3,9	4,2	76,0	95,5	0	0	0	0
Kamieńsk	2,9	3,2	94,2	97,8	1,0	1,5	34,8	76,8	0,5	1,3	6,7	23,7
Krośniewice	b.d.	5,0	81,2	96,5	4,3	5,2	62,3	77,3	0	0	0	0
Pajęczno	1,1	1,1	72,0	96,9	0,3	1,1	48,6	68,3	0	0	0	0
Poddębice	3,1	4,5	90,8	97,1	2,0	4,4	89,2	91,9	3,0	3,2	3,6	13,6
Przedbórz	3,5	5,7	82,9	94,2	0,4	1,4	59,9	53,9	0	0	0	0
Stryków	1,4	3,0	78,8	82,5	0,2	1,4	27,8	61,8	0	0	0	0
Sulejów	0,8	1,7	98,0	92,2	0,3	0,8	47,2	55,5	0,4	0,8	13,9	34,3
Szadek	0,6	0,7	79,8	87,1	0,2	0,2	64,3	44,8	0	0	0	0
Tuszyn	1,1	1,8	82,3	73,9	0,2	0,5	33,1	30,9	1,4	1,7	15,6	40,5
Uniejów	1,1	1,3	83,7	97,5	1,0	1,5	55,4	76,7	0	0	0	0,5
Warta	1,5	1,6	90,2	84,3	0,8	0,9	82,3	67,9	0	0	0	0
Wieruszów	4,9	5,0	96,3	98,5	2,0	3,8	65,1	87,1	0	2,7	0	0,8
Żelów	0,9	1,4	47,5	54,5	0,2	1,6	44,5	46,2	0	0	0	0
Złoczew	1,9	2,0	51,8	93,0	0,4	0,9	36,5	56,2	0	0	0	0
Żychlin	b.d.	2,1	77,2	93,0	1,2	1,3	70,7	80,2	0	0	0	0
Średnia	1,9	2,8	77,4	89,6	1,1	2,1	54,3	67,9	0,2	0,5	2,0	5,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Efektem podejmowanych inwestycji było (poza Sulejowem, Tuszynem i Wartą) zwiększenie dostępności mieszkańców do tego elementu infrastruktury technicznej. W latach 1995-2004 najkorzystniejszą sytuacją w tym zakresie charakteryzowały się miasta: Działoszyn, Wieruszów, Kamieńsk, Uniejów oraz Poddębice. Jedynie w przypadku Żelowa oraz Tuszyńska nadal niezbędne były duże nakłady inwestycyjne zwiększające dostępność do

sieci wodociągowej. W zakresie inwestycji wodociągowych na szczególną uwagę zasługuje Złoczew, który w ciągu 10 lat na niewielkim odcinku rozbudował sieć wodociągową zwiększając dostępność z 51,8% do 93,0%; a także Błaszki, w których w tym samym czasie wybudowano 1,4 km linii wodociągowej poprawiając dostępność mieszkańców do tej sieci z 60,8% do 93,1%.

Infrastruktura kanalizacyjna w większości małych miast była do połowy lat 90. słabo rozwinięta, w związku z tym podjęto działania zmierzające do zwiększenia dostępności poprzez rozbudowę istniejących sieci oraz poprawę ich wydajności inwestując w nowe lub modernizując dotychczas działające oczyszczalnie ścieków. Największy przyrost długości sieci kanalizacyjnej zanotowano m.in. w Strykowie 9,8 km (576%), Zelowie 14,4 km (450%), Drzewicy 13,3 km (309%), Białej Rawskiej 11,3 km (235%), Przedborzu 6 km (230%) oraz Pajęcznie 15,1 km (196%). Wspólną cechą tych ośrodków była największa skala dotychczasowych zaniedbań w tym zakresie.

W 1995 r. najgorsza sytuacja pod względem gęstości sieci kanalizacyjnej występowała w Strykowie, Szadku, Tuszynie, Zelowie, a także w Sulejowie oraz Pajęcznie, zaś największą gęstością wyróżniały się Krośniewice oraz Działoszyn. W badanej zbiorowości również widoczne były duże dysproporcje pod względem dostępności do tej sieci. Najmniej mieszkańców posiadało dostęp do kanalizacji w Drzewicy, Strykowie, Tuszynie, Kamieńsku i Złoczewie (por. tab. 16). Po 10 latach, podczas których we wszystkich miastach inwestowano w rozbudowę infrastruktury kanalizacyjnej, najmniejszą gęstością sieci charakteryzowały się Szadek, Tuszyń, Sulejów oraz Złoczew i Warta. Na tle tych miast zdecydowanie wyróżniały się Krośniewice, Błaszki, Poddębice oraz Działoszyn. W tym okresie poprawiła również dostępność do sieci kanalizacyjnej, najwięcej mieszkańców miało dostęp do kanalizacji w Działoszynie i Poddębicach, zaś najmniej w Tuszynie, Szadku oraz Zelowie. Na szczególną uwagę zasługuje rozbudowa sieci kanalizacyjnej dokonana w Drzewicy, dzięki nowym odcinkom o łącznej długości 13,3 km zwiększono dostępność z 17,5% do 78,7%. Podobna sytuacja wystąpiła w Strykowie, w którym dzięki rozbudowie sieci o blisko 10 km, udział mieszkańców korzystających z kanalizacji wzrósł z 27,8% do 61,8% (por. tab. 16).

Od drugiej połowy lat 90. na terenie małych miast poza rozbudową sieci kanalizacyjnej w znacznie większym stopniu niż w latach poprzednich modernizowano lub budowano nowe oczyszczalnie ścieków. W 1995 r. tylko Przedbórz, Stryków, Tuszyń, Żelów oraz Żychlin posiadały we własnych granicach administracyjnych oczyszczalnie ścieków. Pod koniec 2004 r. obecnością tych obiektów infrastrukturalnych charakteryzowała się większość

małych miast (poza Błaszkami, Krośniewicami, Sulejowem, Wartą, a także Wieruszowem). Nie oznacza to, że pozostałe jednostki osadnicze były pozbawione możliwości oczyszczania ścieków. Korzystały z tego rodzaju obiektów znajdujących się w pobliżu własnych granic administracyjnych na sąsiadujących terenach wiejskich.

Najsłabiej rozwiniętym elementem infrastrukturalnym w małych miastach była sieć gazowa (por. ryc. 24). W 1995 roku posiadały ją zaledwie 4 miasta - Kamieńsk, Poddębice, Sulejów oraz Tuszyn. Wśród tych ośrodków infrastruktura gazowa pod względem długości oraz dostępności była najlepiej rozwinięta w Tuszynie, natomiast największą gęstością charakteryzowały się Poddębice.

Do 2004 roku sieć gazową wybudowano w Uniejowie oraz Wieruszowie. W pozostałych miastach posiadających wcześniej ten rodzaj infrastruktury dokonano jej rozbudowy, ponad dwukrotnie długość sieci gazowej wzrosła w Kamieńsku (przyrost o 122%), niewiele niższym przyrostem charakteryzował się Sulejów (92%). Największą gęstość sieci gazowej nadal posiadały Poddębice, zaś największą dostępność ponownie odnotowano w Tuszynie (por. tab. 16).

W latach 1995-2004 inne elementy liniowej infrastruktury technicznej, czyli sieć drogową, ciepłą oraz telefoniczną, podobnie jak wcześniej omówione, podlegały rozbudowie i modernizacji. Sieć ciepła wraz z gazową, były najsłabiej rozwiniętym elementem wśród wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej (por. tab. 17). Jak wynika z dostępnych danych statystycznych publikowanych przez GUS sieć ciepła, obejmująca większy obszar niż pojedyncze budynki, funkcjonowała jedynie w 7 miastach (Biała Rawska, Błaszki, Pajęczno, Poddębice, Uniejów, Warta, Żychlin). Ten rodzaj infrastruktury istnieje prawie we wszystkich małych miastach jednak jego zasięg zazwyczaj ogranicza się do kilku wielorodzinnych bloków i nie przekracza kilkuset metrów<sup>147</sup>. Sieć grzewcza była najlepiej rozwinięta na terenie Uniejowa, również w tym mieście istniała największa do niej dostępność. Jest to spowodowane przede wszystkim wykorzystaniem dużych złóż wód geotermalnych zalegających w rejonie Uniejowa. Poddębice, które także posiadają duże zasoby wód geotermalnych, również charakteryzowały się wysokim stanem rozwoju tego elementu infrastruktury.

Małe miasta województwa łódzkiego są także silnie zróżnicowane pod względem stanu infrastruktury drogowej. Analizując wskaźnik gęstości dróg z lat 1995 i 2004 można

---

<sup>147</sup> Kulesza M., Marszał T., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 210.

zauważyć wzrost jego wartości w większości ośrodków. W 1995 roku średnia gęstość sieci drogowej w badanych miastach województwa łódzkiego wynosiła 1,6 km/km<sup>2</sup>, zaś 10 lat później wzrosła do ponad 2,1 km/km<sup>2</sup>. Ponad 2,5-krotny przyrost gęstości sieci drogowej charakteryzował Drzewicę, 124% wzrost zanotowano w Wieruszowie, zaś 122% wystąpił w Działoszynie (por. tab. 17).

*Tab. 17. Zmiany gęstości oraz dostępności do innych rodzajów sieci infrastrukturalnych w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)*

Miasta	Gęstość sieci drogowej (km/km <sup>2</sup> )		Dostępność do sieci telefonicznej (%)		Sieć ciepła w 2004 r.**		
	w 1995 r.	w 2004 r.	w 1995 r.	w 1999 r.*	Długość (km)	Gęstość (km/km <sup>2</sup> )	Dostępność (%)
Biała Rawska	1,14	0,77	16	24	6,2	0,64	39
Błaszki	1,23	1,49	21	28	1,1	0,67	9
Drzewica	0,81	2,89	14	21	0	0	0
Działoszyn	1,21	3,86	4	13	0	0	0
Kamieńsk	4,08	4,17	16	23	0	0	0
Krośniewice	3,04	3,28	19	27	0	0	0
Pajęczno	0,89	1,16	21	25	0,7	0,03	22
Poddębice	1,69	2,35	25	31	4,0	0,67	61
Przedbórz	1,14	1,23	21	26	0	0	0
Stryków	2,33	b.d.	22	32	0	0	0
Sulejów	0,15	b.d.	10	17	0	0	0
Szadek	0,50	0,50	20	29	0	0	0
Tuszyn	2,27	b.d.	14	20	0	0	0
Uniejów	0,44	0,55	16	24	16,0	1,29	68
Warta	2,39	2,57	14	23	2,5	0,23	28
Wieruszów	1,00	2,24	16	29	0	0	0
Zelów	3,25	3,72	6	18	0	0	0
Złoczew	0,86	0,86	17	22	0	0	0
Żychlin	2,07	2,29	14	30	6,1	0,70	b.d.
Średnia	1,60	2,12	16,10	24,31	1,90	0,60	12,61

\* Brak dostępnych danych statystycznych po 1999 roku

\*\* Dane dostępne tylko dla 2004 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W zakresie dostępności do sieci telefonicznej we wszystkich miastach wzrósł odsetek liczby abonentów. Ten typ infrastruktury technicznej jeszcze w 1995 roku cechował się dużym niedorozwojem. Wówczas średnio tylko nieco ponad 16% mieszkańców małych miast posiadało dostęp do sieci telekomunikacyjnych. Najmniej osób korzystało z telefonii stacjonarnej w Działoszynie, Żelowie i Sulejowie. W pozostałych ośrodkach udział abonentów zawierał się w granicach 14-25%. Inwestycje telekomunikacyjne w postaci rozbudowy lub budowy nowych sieci, masztów telekomunikacyjnych, nowych central, itp.,

prorowadzone w kolejnych latach przez operatorów stacjonarnych (głównie TP SA) i sieci komórkowych wpłynęły na znaczny rozwój telefonizacji w małych miastach. Po upływie zaledwie 5 lat liczba abonentów w całej grupie wzrosła do 24,3%, największy wzrost zanotowano w Strykowie, Poddębicach i Żychlinie. Nadal najmniejszy dostęp do stacjonarnej sieci telefonicznej występował w Działoszynie, Sulejowie oraz Żelowie.

*Tab. 18. Stan infrastruktury technicznej (wyrażony miernikiem  $d_i$ ) i liczba pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

Wyszczególnienie	Przedbórz	Biała Rawska	Szadek	Warta	Żelów	Błaszki	Uniejów	Wieruszów	Kamięnsk	Poddębice	Krośniewice	Działoszyń	Złoczew	Stryków	Sulejów	Pajęczno	Tuszyn	Drzewica	Żychlin
1*	0,06	0,08	0,09	0,12	0,13	0,14	0,16	0,16	0,17	0,17	0,18	0,19	0,19	0,20	0,21	0,24	0,24	0,27	0,28
2**	204	127	89	96	407	78	147	556	163	395	141	185	175	167	496	323	587	134	158

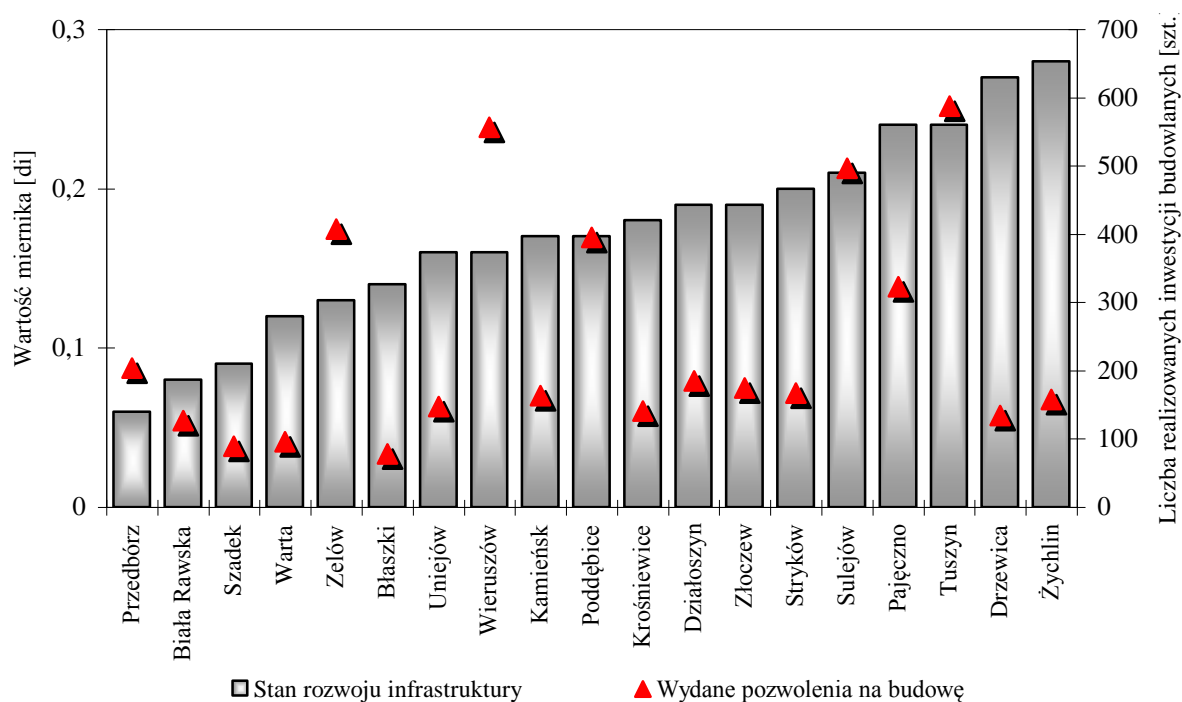
\* – Miernik stanu rozwoju infrastruktury  $d_i$ , \*\* – Liczba pozwoleń na budowę (bez obiektów infrastrukturalnych)  
Źródło: opracowanie własne na podstawie pracy doktorskiej B. Bartosiewicza (2008) oraz danych urzędów gmin i starostw powiatowych

W celu określenia stanu infrastruktury technicznej w małych miastach województwa łódzkiego wykorzystano wyniki zawarte w pracy doktorskiej B. Bartosiewicza (2008), w której autor za pomocą metody wzorca Helwina obliczył miernik syntetyczny  $d_i$ . Miernik ten ukazuje poziom rozwoju infrastruktury technicznej, na podstawie którego możliwe jest określenie zróżnicowania badanych ośrodków. Dokonując oceny wpływu stanu infrastruktury technicznej na rozwój budownictwa następną czynnością było porównanie miernika  $d_i$  z liczbą inwestycji budowlanych (z wyłączeniem obiektów infrastrukturalnych) realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 (por. ryc. 25). Pozwolenia na budowę jakie zostały wydane dla budynków, obiektów i linii technicznych stanowiły o poziomie rozwoju infrastruktury technicznej w badanym okresie, w związku z tym zdecydowano o ich pominięciu we wstępnej fazie analizy. Jednak aby odpowiedzieć na pytanie czy istnieje wpływ stanu infrastruktury na rozwój budownictwa w małych miastach podjęto próbę porównania ze sobą wartości miernika  $d_i$  z liczbą wszystkich pozwoleń na budowę i obliczenia wielkości wskaźnika korelacji liniowej Pearsona.

Wpływ stanu infrastruktury technicznej na rozwój budownictwa w małych miastach (nie uwzględniając pozwoleń budowlanych wydanych na sieci i obiekty infrastrukturalne) można ocenić na bardzo niewielki, obliczony dla powyższych mierników współczynnik



korelacji liniowej Pearsona wyniósł tylko 0,24. Jedynie w trzech ośrodkach (Tuszyn, Sulejów oraz Pajęczno) wraz z wysokimi wartościami miernika stanu infrastruktury zanotowano większą liczbę nowych inwestycji budowlanych, natomiast w Żychlinie oraz Drzewicy, charakteryzujących się najwyższymi wartościami stanu infrastruktury technicznej, liczba realizowanych inwestycji była wyraźnie mniejsza niż uśredniona wartość (243) obliczona dla wszystkich małych miast regionu. Należy także zauważyć, że w miastach o najsłabiej rozwiniętej infrastrukturze technicznej, czyli w Białej Rawskiej, Szadku, Warcie oraz Błazkach realizowano najmniej nowych inwestycji budowlanych (por. ryc. 25). W grupie jednostek charakteryzujących się średnim poziomem rozwoju infrastruktury były zarówno miasta, w których przybyło wiele nowych inwestycji budowlanych, np. Wieruszów, Poddębice oraz Żelów, a także takie ośrodki jak Krośnice, Uniejów lub Kamieńsk, w których liczba wydanych pozwoleń na budowę należała do najmniejszych.

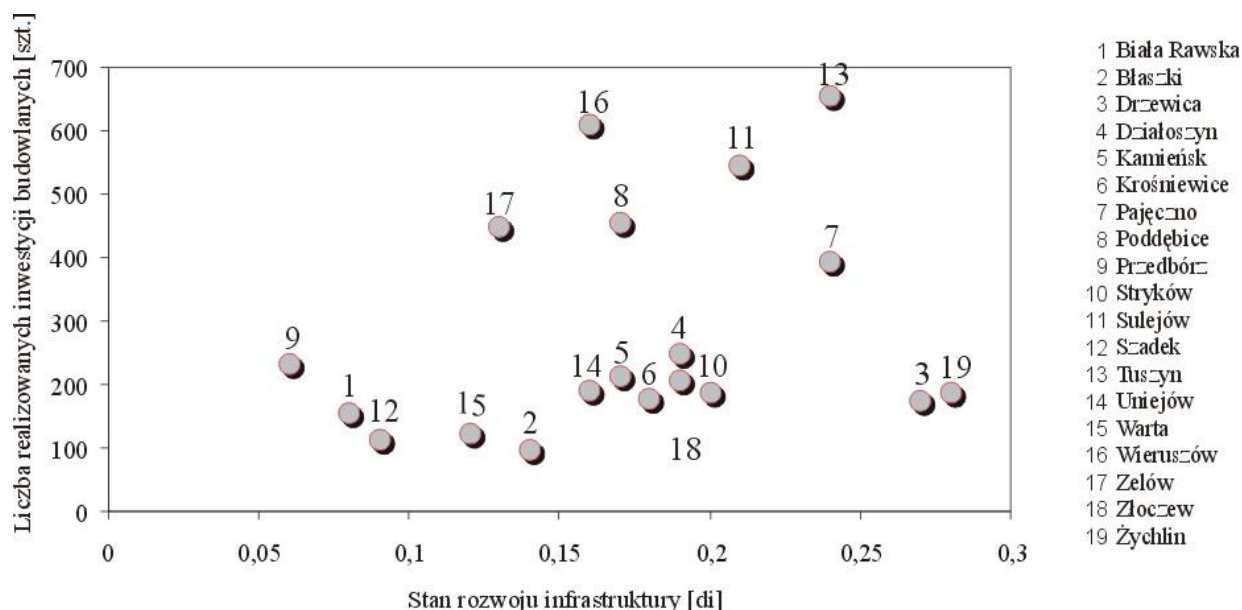


Ryc. 25. Stan infrastruktury technicznej i liczba inwestycji budowlanych (bez obiektów infrastrukturalnych) realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie pracy doktorskiej B. Bartosiewicza (2008) oraz danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Oddziaływanie stanu infrastruktury na rozwój budownictwa, wyrażonego liczbą wszystkich inwestycji budowlanych w małych miastach w latach 1995-2004, jest również niewielkie na co może wskazywać wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona wynosząca 0,27. W grupie jednostek charakteryzujących się dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną są zarówno ośrodki o dużej jak i małej liczbie nowych inwestycji budowlanych (por. ryc. 26). Zależność między analizowanymi cechami jest widoczna jedynie wśród miast,

w których infrastruktura techniczna była najslabiej rozwinięta, czyli w: Błazkach, Szadku, Białej Rawskiej oraz Warcie. Ośrodki te, poza niskim poziomem rozwoju infrastrukturalnego, cechują się także najmniejszą liczbą wydanych pozwoleń na budowę.



Ryc. 26. Stan infrastruktury technicznej wyrażonej miernikiem  $d_i$  a liczba wszystkich inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie pracy doktorskiej B. Bartosiewicza (2008) oraz danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Jednym z wyznaczników atrakcyjności inwestycyjnej miast, stanowiącym jednocześnie istotną informację o stanie lokalnej gospodarki, jest poziom rozwoju mieszkalnictwa. Wielkość zasobów mieszkaniowych może decydować o budowie nowych urządzeń i sieci oraz rozbudowie istniejącej infrastruktury technicznej stając się w ten sposób jednym z czynników determinujących rozwój budownictwa. Działania zmierzające do poprawy warunków bytowych podejmowanych przez lokalne samorządy, spółdzielnie mieszkaniowe i przede wszystkim przez samych mieszkańców powodują rozbudowę infrastruktury komunalnej. Zwiększenie zasobów mieszkaniowych powstałe w wyniku wybudowania nowych domów powinno również wpływać na rozwój innych rodzajów inwestycji budowlanych. Przykładem może być oddanie oraz zasiedlenie dużej liczby mieszkań skupionych na niewielkim obszarze tworzących nowe osiedle, fakt zagospodarowania terenu pod funkcje mieszkaniowe powinien spowodować budowę nowych obiektów towarzyszących temu osiedlu, pełniących jednocześnie różnorodne funkcje: handlowe, edukacyjne, zdrowotne, itp. Niewielka ilość zasobów mieszkaniowych, przy rosnącym popycie, może być kolejnym czynnikiem przesądającym o powstaniu nowych mieszkań.

Podaż inwestycji budowlanych, zwłaszcza budynków mieszkalnych wynika z realnego popytu opartego na możliwościach finansowych nabywców. Warunkiem koniecznym do wzrostu rzeczywistego popytu był szybki wzrost koniunktury gospodarczej, którego motorem jest budownictwo<sup>148</sup>. Istniejąca silna wzajemna zależność sprawia, że o stanie rozwoju budownictwa decyduje aktualna koniunktura ekonomiczna, zaś jednym z ważniejszych czynników wpływających na stan gospodarki jest budownictwo.

Przeprowadzone zmiany ustrojowe spowodowały, że budownictwo zostało poddane mechanizmom rynkowym. Rynek nieruchomości, a zwłaszcza budownictwo mieszkaniowe, nabrało charakteru dobra inwestycyjnego. Do najczęściej wymienianych czynników ekonomicznych decydujących o możliwości rozpoczęcia budowy inwestycji mieszkaniowych należą: poziom dochodów i cen, wielkość oszczędności i dostępność kredytów.

Tab. 19. Zmiana możliwości nabywczych m<sup>2</sup> mieszkania oraz liczba oddanych mieszkań w latach 1996-2005 na poziomie ogólnokrajowym

Wyszczególnienie	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Liczba m<sup>2</sup> dostępnych za średnią miesięczną pensję brutto</b>	0,85	0,83	0,69	0,85	0,77	0,77	0,84	0,84	0,87	0,89
<b>Łączna liczba mieszkań oddanych do użytku (tys.)</b>	62,1	73,3	80,6	82,0	87,8	106,1	97,6	162,7	108,1	115,5

Źródło: Ryńska E. *Standardy współczesnego budownictwa mieszkaniowego*, str. 25.

Od 1998 roku nieznacznej poprawie ulegała relacja średniej miesięcznego wynagrodzenia w stosunku do średniej ceny za metr kwadratowy powierzchni użytkowej (por. tab. 19). Niekorzystna relacja średnich zarobków do średniej ceny metra kwadratowego w znaczący sposób ograniczała możliwości nabywcze konsumentów. Pomimo poprawy sytuacji ekonomicznej do końca 2005 r. nie udało się odwrócić niekorzystnych trendów w polskim mieszkalnictwie.

Innymi istotnymi problemami związanymi z możliwościami poprawy istniejącego stanu i rozwoju budownictwa były: wysoka stopa procentowa, brak wystarczającej ilości uzbrojonych terenów pod budownictwo, ograniczona pomoc państwa oraz brak wyspecjalizowanych instytucji organizujących procesy inwestycyjne<sup>149</sup>.

<sup>148</sup> Taraszkiewicz A., 2004, *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji na przykładzie Trójmiasta*, Politechnika Gdańska, Gdańsk.

<sup>149</sup> Ryńska E., 2006, *Standardy współczesnego budownictwa mieszkaniowego. Rynek deweloperów i oczekiwania użytkowników*, [w:] *Tendencje w kształtowaniu współczesnej zabudowy mieszkaniowej miast*, Zaniewska H., Tokajuk A. (red.), Politechnika Białostocka, Białystok, str. 24.

Wielu autorów zajmujących się budownictwem mieszkaniowym, m.in. T. Markowski, T. Marszał oraz A. Ogrodowczyk i K. Milewska, wskazuje na poważny kryzys w tym sektorze gospodarki, zarówno w skali lokalnej, regionalnej jak i ogólnokrajowej, który miał miejsce w Polsce w latach 90. XX wieku. Duży spadek liczby oddawanych mieszkań w Polsce notowany był już od poprzedniej dekady (od 190 tys. na początku lat 80. do około 100 tys. pod koniec lat 80.), jednak to w latach 90. miało miejsce załamanie podaży nowych mieszkań. Do 1996 roku następował stały spadek liczby oddawanych mieszkań do poziomu 62,1 tys. lokali rocznie. Niedostateczny przyrost podaży nowych mieszkań, w stosunku do popytu, spowodował ogromny wzrost cen, determinując tym samym zdolność finansową gospodarstw domowych do ich zakupu.

W początkowej fazie transformacji polskiej gospodarki istotną barierą w rozwoju budownictwa mieszkaniowego były utrzymywane na wysokim poziomie nominalne i realne stopy procentowe kredytów bankowych. Powodowało to wzrost kosztów obsługi kredytów, silnie ograniczoną zdolność kredytową gospodarstw domowych i w konsekwencji niewielki realny popyt na mieszkania<sup>150</sup>. Dodatkowo sytuację na rynku budowlanym małych miast w tym okresie pogarszał fakt znikomego udziału inwestycji realizowanych przez deweloperów, spółdzielnie oraz budownictwo komunalne. Niemal cały ciężar realizowania inwestycji budowlanych „spadł na barki” indywidualnych prywatnych inwestorów.

Stopniowa stabilizacja sytuacji gospodarczej w Polsce, jaka zarysowała się od drugiej połowy lat 90. oraz związane z tym pojawienie się licznych podmiotów oferujących usługi na rynku mieszkaniowym, a także rozwój nowoczesnych technologii doprowadziły do znacznego ożywienia w mieszkalnictwie<sup>151</sup>. Ożywienie to widoczne było również w całym sektorze budowlanym.

W skali ogólnokrajowej dopiero pod koniec lat 90. odnotowano wzrost liczby oddawanych mieszkań. Poprawa stanu gospodarki, większa dostępność do kredytów poprzez obniżenie stóp procentowych i konkurencję między bankami, rosnące zarobki oraz większa liczba firm deweloperskich posiadających szeroką ofertę mieszkaniową (głównie w dużych miastach) wpłynęły na szybszy rozwój budownictwa mieszkaniowego na początku XXI wieku. Innym czynnikiem zwiększającym popyt na nowe mieszkania oraz nieruchomości komercyjne była perspektywa wejścia Polski do Unii Europejskiej

---

<sup>150</sup> Skórska A., Wąsowicz J., Jeż R., 2008, *Gospodarcze uwarunkowania śląskiego rynku pracy w latach 1999-2005 jako stymulator zatrudnienia na obszarach metropolitalnych*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

<sup>151</sup> Wojtkun G., 2006, *Wybrane problemy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce w latach 1990-2005*, [w:] *Tendencje w kształtowaniu współczesnej zabudowy mieszkaniowej miast*, Zaniewska H., Tokajuk A. (red.), Politechnika Białostocka, Białystok.

i spodziewany w związku z tym wydarzeniem wzrost cen w krótkim i średnim okresie. Na szczególną uwagę zasługuje 2003 rok, w którym oddano rekordową (po zmianach ustrojowych) liczbę 162,7 tys. mieszkań, co oznaczało ponad 66% wzrost w stosunku do poprzedniego roku.

Do istotnych barier rozwoju inwestycji budowlanych, w tym także mieszkaniowych, jakie pojawiły się na początku XXI wieku, należy zaliczyć wygaśnięcie ważności starych i brak lub powolne wprowadzanie w życie przez lokalne władze ustaleń nowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nagły wzrost realnego popytu oraz podaży na rynku budowlanym obserwowany na początku XXI wieku, równie szybko zmniejszył się w wyniku galopujących cen nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym. W skali ogólnokrajowej skutkowało to już w 2004 roku do spadkiem liczby oddawanych mieszkań do poziomu 108,1 tys. W kolejnych, w wyniku większej dostępności kredytów hipotecznych, nastąpił gwałtowny wzrost cen nieruchomości i rosnącej bańki spekulacyjnej, co w konsekwencji od 2008 roku doprowadziło sektor budowlany do kryzysu.

Zróżnicowanie budownictwa i zasobów mieszkaniowych w poszczególnych ośrodkach miejskich powoduje, że każdy z nich zależnie od warunków lokalnych i prowadzonej polityki mieszkaniowej ma własną specyfikę. Struktura zasobów mieszkaniowych wpływa nie tylko na przestrzeń miasta, ale ma zasadnicze znaczenie dla zagospodarowania urbanistyczno-architektonicznego<sup>152</sup>.

Analizując zmiany dokonujące się w wielkości zasobów mieszkaniowych w jakimś przedziale czasowym należy mieć na uwadze fakt, iż liczba wydanych pozwoleń na budowę określa przyszłą liczbę inwestycji oddanych do użytkowania. Jednak okres, jaki mija od wydania pozwolenia do rozpoczęcia użytkowania zależy przede wszystkim od rodzaju i wielkości inwestycji, możliwości finansowych inwestora oraz aktualnych regulacji prawnych. Nakładanie się na siebie poszczególnych czynników powoduje, iż nowe inwestycje, na które wydano administracyjną zgodę na budowę mogą zostać oddane do użytkowania w odległym terminie.

W małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 oddano do użytku łącznie 1958 nowych mieszkań (na podstawie danych GUS), natomiast w tym samym okresie wydano 2187 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. W ciągu analizowanych 10 lat

---

<sup>152</sup> Marszał T., Stawasz D., 2006, *Budownictwo mieszkaniowe w polskich miastach po 1990 r. stan i trendy rozwoju*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa, str. 9.

średnio na jedno miasto przypadły 103 oddane nowe mieszkania oraz 115 pozwoleń na budowę tego rodzaju budynków.

W badanej grupie 19 ośrodków miejskich widoczne jest duże zróżnicowanie pod względem liczby oddanych nowych mieszkań w analizowanym okresie 10 lat. Najwięcej powstało w Poddębicach oraz Sulejowie, nieco poniżej 200 mieszkań oddano także w Tuszynie, Wieruszowie i Żelowie. Poza Żychlinem wyżej wymienione ośrodki należały do największych pod względem liczby ludności. Najmniej nowych mieszkań oddano do użytkowania w najmniejszych miastach regionu, jedynie w Kamieńsku zanotowano większą ich liczbę (por. tab. 20).

*Tab. 20. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

<b>Lata</b> <b>Miasta</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Suma</b>
<b>Biała Rawska</b>	3	17	0	0	1	0	0	0	1	1	<b>23</b>
<b>Błaszki</b>	3	0	0	0	1	0	0	0	1	0	<b>5</b>
<b>Drzewica</b>	2	0	22	3	2	4	13	4	25	1	<b>76</b>
<b>Działoszyn</b>	10	0	0	0	0	1	1	1	11	12	<b>36</b>
<b>Kamieńsk</b>	8	10	24	5	4	2	1	5	46	7	<b>112</b>
<b>Krośniewice</b>	13	0	22	3	0	2	2	3	4	2	<b>51</b>
<b>Pajęczno</b>	6	18	23	10	7	8	5	8	34	7	<b>126</b>
<b>Poddębice</b>	28	21	29	20	22	12	58	19	56	26	<b>291</b>
<b>Przedbórz</b>	9	12	8	8	0	2	10	8	17	10	<b>84</b>
<b>Stryków</b>	3	4	5	50	3	2	4	6	18	3	<b>98</b>
<b>Sulejów</b>	16	15	21	24	18	20	22	28	100	14	<b>278</b>
<b>Szadek</b>	2	0	0	0	1	0	0	0	4	1	<b>8</b>
<b>Tuszyn</b>	2	2	24	19	12	12	16	26	60	26	<b>199</b>
<b>Uniejów</b>	5	5	4	6	0	3	13	11	13	22	<b>82</b>
<b>Warta</b>	4	5	5	4	0	1	0	1	0	0	<b>20</b>
<b>Wieruszów</b>	5	7	8	16	21	56	19	16	30	17	<b>195</b>
<b>Żelów</b>	20	11	17	21	12	7	13	15	61	15	<b>192</b>
<b>Złoczew</b>	1	3	6	8	0	1	1	1	5	3	<b>29</b>
<b>Żychlin</b>	8	5	8	8	3	3	2	2	9	5	<b>53</b>
<b>Suma</b>	<b>148</b>	<b>135</b>	<b>226</b>	<b>205</b>	<b>107</b>	<b>136</b>	<b>180</b>	<b>154</b>	<b>495</b>	<b>172</b>	<b>1958</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Małe miasta charakteryzowały się średnio 195,8 oddanymi mieszkaniami rocznie, jednak w tym okresie można zaobserwować dużą fluktuację ogólnej liczby nowych mieszkań. W badanym zbiorze jednostek osadniczych w poszczególnych latach ich łączna liczba zmieniała się od 226 w 1997 roku do 107 (najniższa wartość w całym analizowanym okresie) w 1999 roku. Na szczególną uwagę zasługuje w 2003 roku gwałtowny wzrost ogólnej liczby oddanych do użytkowania nowych mieszkań (495) i następujący w kolejnym roku wyraźny

spadek (172 nowe mieszkania), który był zbliżony do obliczonej dziesięcioletniej średniej. Przyczyną dużego wzrostu w 2003 roku mogło być wejście w życie zapisów znowelizowanej ustawy Prawo budowlane. Dużą rolę odegrało również zbliżające się przystąpienie Polski do Unii Europejskiej i wynikający z tego planowany wzrost wysokości podatków m.in. na materiały budowlane z 7 na 22%. Należy także pamiętać o końcu funkcjonowania ulgi budowlanej. Spowodowało to, że znaczna część inwestorów pragnęła zakończyć inwestycje w ramach dotychczasowych regulacji prawnych, przy niższych stawkach podatkowych.

Małe miasta charakteryzowały się dużym zróżnicowaniem wielkości zasobów mieszkaniowych. W 1995 roku badane jednostki osadnicze dysponowały łącznie 32314 lokalami mieszkalnymi, przy czym największą ich liczbą, z oczywistych względów, charakteryzowały się miasta posiadające najwięcej mieszkańców, zaś najmniejsze zasoby mieszkaniowe w województwie łódzkim posiadały najmniejsze (por. tab. 22).

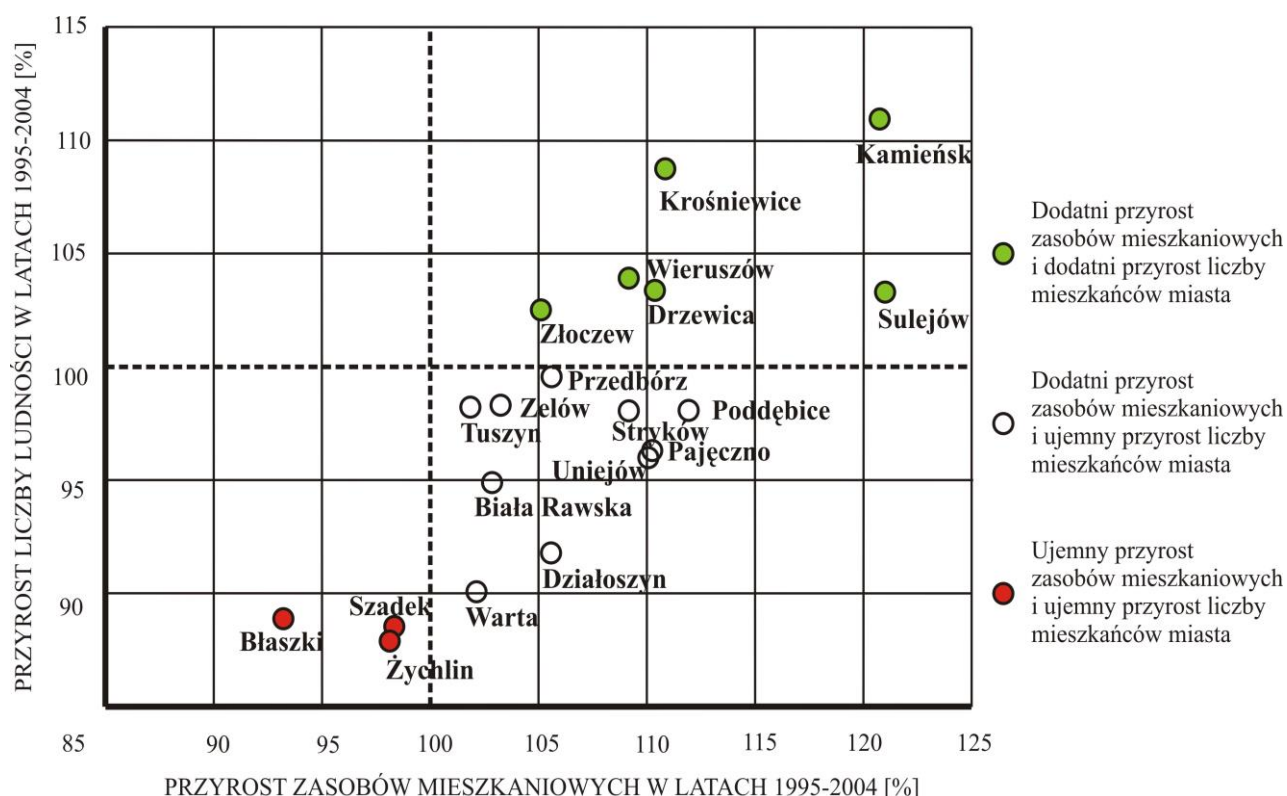
*Tab. 22. Zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych poszczególnych małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

<b>Lata</b> <b>Miasta</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>Biała Rawska</b>	1089	1104	1104	1104	1105	1105	1104	1058	1122	1122
<b>Błaszki</b>	849	849	849	849	850	843	843	747	797	797
<b>Drzewica</b>	1182	1182	1204	1207	1209	1213	1224	1202	1305	1306
<b>Działoszyń</b>	1888	1888	1888	1888	1888	1889	1890	1912	1995	1999
<b>Kamieńsk</b>	848	858	882	886	889	891	891	864	1020	1024
<b>Krośnice</b>	1618	1615	1637	1640	1640	1642	1644	1708	1798	1797
<b>Pajęczno</b>	1958	1976	1997	2006	2010	2017	2022	2056	2 51	2156
<b>Podębcice</b>	2545	2566	2594	2614	2634	2642	2698	2657	2831	2853
<b>Przedbórz</b>	1336	1348	1353	1361	1361	1363	1373	1297	1406	1415
<b>Stryków</b>	1241	1244	1244	1289	1292	1294	1292	1264	1355	1358
<b>Sulejów</b>	1847	1862	1883	1907	1924	1943	1964	1899	2223	2237
<b>Szadek</b>	743	743	743	743	744	744	744	675	731	732
<b>Tuszyn</b>	2637	2635	2658	2671	2680	2692	2707	2465	2694	2714
<b>Uniejów</b>	1091	1095	1098	1104	1104	1107	1120	1048	1188	1202
<b>Warta</b>	1169	1174	1178	1182	1178	1179	1179	1139	1195	1195
<b>Wieruszów</b>	2771	2775	2782	2797	2818	2 874	2893	2867	3020	3025
<b>Zelów</b>	2858	2869	2886	2906	2917	2924	2935	2784	2942	2956
<b>Złoczew</b>	1016	1019	1024	1032	1032	1033	1034	1001	1066	1069
<b>Żychlin</b>	3628	3633	3638	3646	3649	3652	3654	3413	3566	3569
<b>Suma</b>	<b>32314</b>	<b>32435</b>	<b>32642</b>	<b>32832</b>	<b>32924</b>	<b>33047</b>	<b>33211</b>	<b>32056</b>	<b>34405</b>	<b>34526</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W latach 1995-2004 średni przyrost zasobów mieszkaniowych w małych miastach województwa łódzkiego kształtował się na poziomie 106,8%. W tym okresie łączna liczba lokali mieszkalnych w badanych jednostkach przestrzennych wzrosła do 34526, przy czym przyrost ten nie następował równomiernie. Od 1995 do końca 2001 roku widoczny jest stały wzrost zasobów mieszkaniowych (średnio o 0,5% rocznie). W kolejnym roku nastąpiło

wyraźne załamanie na rynku mieszkaniowym spowodowane pogorszeniem się ogólnokrajowej sytuacji gospodarczej<sup>153</sup>. Przełamanie negatywnych trendów w budownictwie mieszkaniowym przypadło na 2003 rok, wówczas nastąpił gwałtowny wzrost, o czym świadczy 2349 oddanych do użytkowania nowych lokali mieszkalnych i ogólny przyrost zasobów mieszkaniowych sięgający ponad 7%. Było to spowodowane poprawą sytuacji gospodarczej, zmianą regulacji prawnych związanych z budownictwem oraz zbliżającym się przystąpieniem do Unii Europejskiej. W ostatnim analizowanym roku również odnotowano wzrost zasobów mieszkaniowych, jednak znacznie mniejszy - sięgający blisko 0,4%.



Ryc. 27. Przyrost zasobów mieszkaniowych oraz liczby mieszkańców w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Znaczący wpływ na przyrost zasobów mieszkaniowych miały zmiany zaludnienia małych miast. Do 2004 roku w niektórych ośrodkach (m.in. w Sulejowie i Kamieńsku) nastąpił bardzo szybki wzrost liczby mieszkań w porównaniu z połową lat 90. W tym okresie największym przyrostem zasobów mieszkaniowych oraz największym przyrostem ludnościowym charakteryzował się Kamieńsk, natomiast w Sulejowie można było zauważyć znacznie większy przyrost liczby nowych lokali mieszkalnych niż liczby mieszkańców.

<sup>153</sup> Podawana przez GUS duża różnica wielkości zasobów mieszkaniowych mająca miejsce pomiędzy 2002 r. a poprzedzającym 2001 r. i następnym 2003 r. mogła być także spowodowana uaktualnieniem danych uzyskanych w wyniku przeprowadzenia Narodowego Spisu Powszechnego. W pozostałych latach głównym źródłem publikowanych danych były raporty opracowane przez jednostki samorządowe.



Korzystną sytuacją pod względem wartości obu analizowanych mierników wyróżniały się również Krośniewice, Wieruszów, Drzewica oraz Złoczew. W tych ośrodkach wolniejszemu przyrostowi liczby ludności towarzyszył szybszy przyrost zasobów mieszkaniowych. W Błazskach, Żychlinie i Szadku zanotowano nieznaczny spadek wielkości zasobów mieszkaniowych, sięgający maksymalnie 6%. Równocześnie należy zauważyć, iż w tych samych ośrodkach nastąpił największy spadek liczby mieszkańców, co w konsekwencji mogło doprowadzić do ograniczenia wielkości zasobów mieszkaniowych (por. ryc. 27). Porównując zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych z rozwojem demograficznym małych miast w latach 1995-2004, pomimo postępującego powolnego wyludniania się większości z nich, należy zauważyć poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym (poza Błazskami, Szadkiem i Żychlinem) wyrażoną przyrostem liczby mieszkań.

Istotną kwestią wydaje się określenie wpływu wielkości zasobów mieszkaniowych na wszystkie powstające inwestycje budowlane w badanych ośrodkach. Jednym z mierników umożliwiających określenie wielkości istniejących zależności jest współczynnik korelacji liniowej Pearsona. Jego wartość obliczona dla uśrednionej liczby zasobów mieszkaniowych<sup>154</sup> z lat 1995-2004 i liczby wszystkich realizowanych w tym czasie inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego wyniosła 0,67; zależność pomiędzy tymi cechami można ocenić jako dość silną. W grupie badanych jednostek szczególnie wyróżniają się: Tuszyń, Wieruszów, Żelów, Poddębice, Sulejów oraz Pajęczno, które posiadały największe zasoby mieszkaniowe oraz realizowano tam najwięcej inwestycji budowlanych.

Posiadanie dużych zasobów mieszkaniowych pochodzących sprzed 1995 roku oraz duża liczba nowych budynków mieszkalnych wpływa na budowę lub rozbudowę innego rodzaju obiektów budowlanych np. infrastruktury technicznej, usług bytowych i handlu, budynków garażowych i pomocniczych, itp. W latach 1995-2004 specyficzna sytuacja wystąpiła w Żychlinie, który pomimo posiadania największych zasobów mieszkaniowych wyróżniał się małą liczbą realizowanych inwestycji budowlanych. Całokształt zjawisk społeczno-gospodarczych zachodzących w tym mieście na przełomie XX i XXI wieku świadczy o pogłębiającym się kryzysie i malejącej atrakcyjności inwestycyjnej tej jednostki.

W pozostałych ośrodkach posiadających najmniejsze zasoby mieszkaniowe wydano najmniej pozwoleń na budowę. Niewielka liczba ludności oraz mieszkań w tych miastach stanowi istotną barierę dla dalszego rozwoju budownictwa. Jedynym wyjątkiem w tej grupie ośrodków jest Kamieńsk, który w badanym okresie zanotował szybki wzrost liczby ludności,

---

<sup>154</sup> Bez oddanych w tym okresie nowych mieszkań.

największy przyrost zasobów mieszkaniowych oraz największą liczbę nowych inwestycji budowlanych. Świadczy to o bardzo wysokiej atrakcyjności osadniczej i inwestycyjnej tego miasta.

Wraz ze wzrostem zasobów mieszkaniowych i nieznacznym spadkiem zaludnienia małych miast poprawiały się warunki mieszkaniowe. Ocenę warunków mieszkaniowych można dokonywać na wielu płaszczyznach, do najczęściej stosowanych wskaźników zaludnienia mieszkań należy liczba osób przypadających na jedno mieszkanie. Na początku analizowanego okresu średnio wśród wszystkich badanych jednostek na jedno mieszkanie przypadało 3,1 osoby. Wartość tego wskaźnika stale zmniejszała się w kolejnych latach do poziomu 2,85 w 2004 roku (spadek o ponad 8%), jedynie w 2002 roku zauważalny był jego wzrost<sup>155</sup>.

*Tab. 23. Zmiany liczby osób przypadających na 1 mieszkanie w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

<b>Lata Miasta</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Średnia</b>
<b>Biała Rawska</b>	3,11	3,07	3,07	3,05	3,01	3,00	2,99	3,10	2,93	2,87	<b>3,02</b>
<b>Błaszki</b>	2,99	3,01	3,01	2,98	2,87	2,85	2,79	3,13	2,88	2,84	<b>2,93</b>
<b>Drzewica</b>	3,37	3,39	3,34	3,34	3,50	3,47	3,45	3,47	3,19	3,16	<b>3,36</b>
<b>Działoszyn</b>	3,69	3,71	3,71	3,72	3,46	3,46	3,46	3,40	3,25	3,23	<b>3,50</b>
<b>Kamięńsk</b>	2,95	2,95	2,97	2,99	3,00	3,03	3,06	3,16	2,71	2,72	<b>2,95</b>
<b>Krośniewice</b>	2,74	2,77	2,75	2,75	3,01	2,99	2,97	2,86	2,67	2,66	<b>2,81</b>
<b>Pajęczno</b>	3,64	3,62	3,57	3,56	3,48	3,46	3,46	3,37	3,21	3,18	<b>3,45</b>
<b>Poddębice</b>	3,15	3,15	3,11	3,08	2,99	2,97	2,92	2,96	2,79	2,77	<b>2,98</b>
<b>Przedbórz</b>	2,92	2,91	2,89	2,87	2,96	2,95	2,91	3,06	2,80	2,76	<b>2,90</b>
<b>Stryków</b>	2,94	2,95	2,93	2,81	2,83	2,81	2,80	2,85	2,65	2,64	<b>2,82</b>
<b>Sulejów</b>	3,30	3,29	3,28	3,26	3,23	3,20	3,15	3,28	2,84	2,83	<b>3,16</b>
<b>Szadek</b>	3,15	3,09	3,07	3,04	2,90	2,88	2,86	3,15	2,89	2,84	<b>2,98</b>
<b>Tuszyn</b>	2,77	2,76	2,73	2,73	2,66	2,65	2,65	2,91	2,67	2,64	<b>2,71</b>
<b>Uniejów</b>	2,88	2,86	2,84	2,82	2,85	2,83	2,78	2,94	2,57	2,52	<b>2,78</b>
<b>Warta</b>	3,11	3,11	3,08	3,06	2,96	2,95	2,93	3,04	2,90	2,89	<b>3,00</b>
<b>Wieruszów</b>	3,08	3,07	3,07	3,10	3,18	3,11	3,10	3,13	2,97	2,96	<b>3,07</b>
<b>Zelów</b>	2,89	2,88	2,88	2,84	2,81	2,81	2,80	2,95	2,78	2,76	<b>2,84</b>
<b>Złoczew</b>	3,32	3,30	3,28	3,24	3,30	3,31	3,35	3,44	3,23	3,23	<b>3,30</b>
<b>Żychlin</b>	2,82	2,81	2,80	2,78	2,62	2,59	2,57	2,72	2,57	2,55	<b>2,68</b>
<b>Średnia</b>	<b>3,10</b>	<b>3,09</b>	<b>3,07</b>	<b>3,05</b>	<b>3,03</b>	<b>3,02</b>	<b>3,00</b>	<b>3,10</b>	<b>2,87</b>	<b>2,85</b>	<b>3,01</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Najgorszymi warunkami mieszkaniowymi w 1995 roku charakteryzowały się miasta położone na południu województwa łódzkiego, czyli Działoszyn oraz Pajęczno. Najkorzystniejszymi warunkami mieszkaniowymi, mierzonymi liczbą osób przypadających na jedno mieszkanie, wyróżniały się Krośniewice oraz Żychlin - ośrodki znajdujące się na

<sup>155</sup> Było to spowodowane prawdopodobnie urealnieniem danych zebranych podczas Spisu Powszechnego, które opublikował GUS. W okresie poprzedzającym, a także w kolejnych latach po Spisie Powszechnym bazowano na danych dostarczanych przez organy samorządowe.

północy regionu. Należy stwierdzić, że pod względem wartości analizowanego wskaźnika małe miasta po upływie 10 lat upodobniły się do siebie, ponieważ różnica pomiędzy jednostką o największej i najmniejszej liczbie osób przypadających na jedno mieszkanie w 2004 roku zmalała o ponad 25% (por. tab. 23).

### **1.5. Działania i instrumenty prawno-ekonomiczne władz publicznych oddziałujące na realizację inwestycji budowlanych**

Uwarunkowania prawno-ekonomiczne rozwoju budownictwa należą do tego typu determinant, które oddziałują powszechnie na każdy rodzaj podejmowanych inwestycji budowlanych. Inwestor decydujący się na rozpoczęcie budowy musi poruszać się w ramach obowiązujących na danym terenie przepisów prawnych. Zasadniczo instrumenty prawno-ekonomiczne ze względu na zasięg oddziaływania można podzielić na dwie grupy. Do pierwszej należą akty prawne i ekonomiczne funkcjonujące na obszarze całego kraju, wpływające na rozwój budownictwa w ten sam sposób niezależnie od lokalizacji inwestycji. Do drugiej grupy należy zaliczyć przepisy ustanowione przez lokalne władze, które na tym poziomie różnicują badane ośrodki.

Pod pojęciem aktów prawnych autor rozumie zespół norm prawnych, które albo bezpośrednio określają nakazy i zakazy pewnych zachowań decydujących o rozwoju budownictwa, albo stanowią podstawę do formułowania takich nakazów i zakazów, bądź też do udzielania indywidualnych zwolnień od generalnych zakazów i nakazów.

Sterowanie rozwojem przestrzennym przy pomocy norm prawnych może mieć różne formy i ma polegać na tworzeniu systemu zachęt poprzez np. dotacje ze strony władz, preferencyjne kredyty, poręczenia kredytowe, ulgi podatkowe dla inwestorów. Regulacje prawne mogą także stanowić bariery rozwojowe dla inwestorów poprzez wymóg uzyskania pozwoleń na podjęcie określonych działań, ponoszenie opłat z tytułu podjęcia działań wpływających na zagospodarowanie danego obszaru lub, w skrajnym przypadku, poprzez zakazy administracyjne dokonywania jakichkolwiek działań<sup>156</sup>.

Rolą tego fragmentu pracy nie jest analiza wpływu wszystkich ustaw i przepisów prawnych na rozwój inwestycji budowlanych, a jedynie zaprezentowanie bardzo szerokiego zakresu prawodawstwa polskiego związanego z budownictwem. Przytoczone poniżej ustawy,

---

<sup>156</sup> Szewczyk M., 1996, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawny*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 47.

programy, rozporządzenia lub ich części mają za zadanie przedstawić możliwości, jakie posiadają władze centralne i samorządowe w zakresie poprawnego funkcjonowania budownictwa i rozwoju tego sektora gospodarki.

Oddziaływanie przepisów prawnych na budownictwo jest rozłożone w czasie i zaczyna się już w momencie zapowiedzi prac nad danym aktem prawnym, choć nie są znane jeszcze szczegóły, zaś kończy się w momencie wejścia w życie nowelizacji danego aktu. W związku z tym zakres czasowy, jakim objęto poniższe rozważania wykracza poza lata 1995-2004, czyli okres podlegający analizie rozwoju budownictwa na obszarze małych miast regionu łódzkiego.

Ogromna liczba ustaw, rozporządzeń i przepisów wpływających na rozwój budownictwa oraz ponad 10 letni okres badawczy wymusza dokonanie wśród nich selekcji w celu wskazania najistotniejszych aktów prawnych. Wystarczy poddać pobieżnej analizie wyłącznie rządowe przepisy prawne związane z inwestycjami budowlanymi, aby stwierdzić ich wielopłaszczyznowość i wielowątkowość. Dotyczą one działań organów administracji rządowej i samorządowej w zakresie m.in. ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony dóbr kultury i przyrody, ochrony i kształtowania środowiska, przekształceń własnościowych i gospodarki nieruchomościami. Liczne zmiany i nowelizacje aktów prawnych, jakie miały miejsce w latach 90. XX wieku i na początku XXI wieku, wynikały z konieczności reform gospodarczych oraz dostosowania polskiego prawa do przepisów unijnych. Wprowadzały one szereg zmian, co skutkowało trudnościami w jednoznacznej ocenie wpływu poszczególnych aktów prawnych na rozwój budownictwa lokalnego.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wymaga zaangażowania władz publicznych, jednak ich rola nie powinna sprowadzać się do bezpośredniej interwencji, a raczej polegać na tworzeniu warunków prawnych, ekonomicznych i instytucjonalnych niezbędnych do rozwoju budownictwa mieszkaniowego<sup>157</sup>. Władze publiczne są odpowiedzialne nie tylko za rozwój mieszkalnictwa ale za cały segment rynku budowlanego na podległym im obszarze. Polityka budowlana władz na szczeblu centralnym, decyduje o możliwościach rozwoju inwestycji budowlanych i przejawia się m.in. w postaci zmian w prawie budowlanym, zagospodarowaniu przestrzeni oraz w różnego rodzaju programach rozwojowych, objętych patronatem rządowym.

---

<sup>157</sup> Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa, str. 17.

Analizę roli przepisów prawnych i ekonomicznych o randze ogólnokrajowej w rozwoju budownictwa na wstępie należy odnieść do wydarzeń z początku okresu transformacji społeczno-gospodarczej. Wraz z przeobrażeniami ustrojowymi rozpoczętymi w Polsce w 1989 roku zmianie uległ system finansowania inwestycji budowlanych. Budownictwo poddano działaniu praw rynkowych, skutkowało to (na przykład dla inwestycji mieszkaniowych) odejściem od finansowania sektora państwowego i spółdzielczego. Wycofanie się państwa z subsydiowania budownictwa (przede wszystkim mieszkaniowego) i jednocześnie upodmiotowienie samorządów oraz oddanie w ich gestię kluczowych spraw związanych z polityką mieszkaniową w obrębie gmin sprawiło, że tempo i struktura rozwoju inwestycji budowlanych w dużym stopniu zależała od lokalnych inicjatyw i poziomu przedsiębiorczości miejscowych władz.

Nowa polityka państwa w zakresie budownictwa i urynkowienie podmiotów procesu inwestycyjnego spowodowały zmiany w sposobach finansowania inwestycji, w strukturze inwestorskiej i strukturze nabywców inwestycji oraz samej organizacji procesu budowlanego<sup>158</sup>.

Najwyższy akt prawny, jakim jest **Konstytucja** (w art. 75), nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki zmierzającej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz wspierania rozwoju budownictwa socjalnego. Przepisy prawne wymuszają w ten sposób na lokalnych władzach konieczność inwestowania w majątek trwały.

Na początku lat 90., w okresie intensywnych przemian ustrojowych, główny ciężar prac ustawodawczych skupiał się na przekazaniu zadań związanych z budownictwem (głównie mieszkaniowym) samorządom gminnym. Drugą niezwykle ważną płaszczyzną prac były sprawy dotyczące uregulowania kwestii własnościowych, w tym okresie szczególna uwaga była poświęcona procesowi prywatyzacji.

Początkowy okres transformacji charakteryzował się urynkowaniem gospodarki oraz jej głębokim kryzysem (w latach 1990-92), który silnie oddziaływał na trudności rozwojowe budownictwa. Jednak przeprowadzone przed 1994 rokiem reformy ustrojowe stworzyły makroekonomiczne warunki, bez których dokonanie późniejszych bezpośrednich reform w budownictwie byłoby niemożliwe. W wyniku działań podjętych w pierwszych latach transformacji udało się ograniczyć inflację oraz spadło oprocentowanie kredytów, nastąpił

---

<sup>158</sup> Taraszkiewicz A., 2004, *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji na przykładzie Trójmiasta*, Politechnika Gdańska, Gdańsk.

wzrost gospodarczy i wzrost dochodów, wrosła także konkurencja w sektorze finansowym i budowlanym co skutkowało obniżeniem marż.

Do najważniejszych aktów prawnych wprowadzonych w życie na początku okresu transformacji i oddziałujących na późniejszy rozwój budownictwa należy zaliczyć ustawy: **„Prawo geodezyjne i kartograficzne”** z dnia 17 maja 1989 r., **„Prawo bankowe”** z dnia 31 stycznia 1989 r., **„O gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości”** z dnia 29 września 1990 r. W zakresie ekonomicznych działań władz centralnych wspierających budownictwo, przede wszystkim mieszkaniowe, należy wymienić długoterminowe kredyty hipoteczne, program budownictwa czynszowego i system dodatków mieszkaniowych.

Jednym z pierwszych, zarazem najważniejszych aktów prawnych warunkujących dalszy rozwój ośrodków na szczeblu lokalnym, była ustawa **„O samorządzie gminnym”** z dnia 8 marca 1990 roku. Wraz z późniejszymi nowelizacjami ta ustawa przekazywała około 300 zadań i kompetencji, w ramach zadań własnych, samorządowym władzom gminnym, które od tej pory stały się faktycznym gospodarzem w swoich jednostkach terytorialnych. Do tego należy dodać jeszcze około 100 zadań zleconych oraz dalszą część w ramach porozumień.

Podstawowym obowiązkiem, jaki został nałożony na lokalne władze przez powyższy akt prawny, było zaspokojenie tzw. potrzeb wspólnych mieszkańców. Wynika z tego, że zdecydowana większość obowiązków i zadań jest związana pośrednio lub bezpośrednio z kształtowaniem lokalnego środowiska życia<sup>159</sup>. Należą do nich m.in.: gospodarka terenami, zapewnienie ładu przestrzennego, kształtowanie układu komunikacyjnego, gospodarka wodno-ściekowa, zaopatrzenie w energię, utrzymanie obiektów użyteczności publicznej oraz komunalne budownictwo mieszkaniowe. Poza wyżej wymienionymi zadaniami należy pamiętać, że gminy są zobowiązane do utrzymania istniejącego stanu usług i zapewnienia odpowiedniego funkcjonowania infrastruktury technicznej. Znaczenie tej ustawy było fundamentalne dla rozwoju lokalnego, ponieważ dzięki zaopatrzeniu samorządów we własne mienie, posiadaniu niezależnego budżetu oraz uniezależnieniu od organów wyższego szczebla, władze lokalne stały się w pełni gospodarzami na podległym im terenie.

Dopiero w połowie lat 90. ze strony władz centralnych podjęto bardziej aktywną politykę budowlaną, przede wszystkim mieszkaniową, przykładem czego może być utworzenie **Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**. Do jego najważniejszych zadań należało wspomaganie finansowania budownictwa mieszkaniowego. W zakresie finansowym

---

<sup>159</sup> Parysek J., 1996, *Lokalny wymiar gospodarki przestrzennej*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 23.

na KFM składały się m.in.: środki budżetowe, odsetki od udzielanych kredytów i pożyczek, darowizny i zapisy, wpływy z inwestycji środków Funduszu w papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa. Dodatkowym źródłem dochodów były wpływy z emisji obligacji dokonywanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Wspieranie finansowania budownictwa polegało na przykład na udzielaniu pożyczek bankom prowadzącym kasy mieszkaniowe, spółdzielniom mieszkaniowym i towarzystwom budownictwa społecznego na realizację nowych inwestycji mieszkaniowych lub udzielanie kredytów władzom samorządowym na budowę infrastruktury technicznej towarzyszącej nowym budynkom mieszkalnym.

Dla rozwoju budownictwa na szczeblu krajowym ogromne znaczenie miał **Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast**, który powstał w 1997 r. w związku z likwidacją **Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa**. Działalność tej instytucji polegała m.in. na: realizacji polityki mieszkaniowej; opracowywaniu i wdrażaniu systemów finansowania budownictwa mieszkaniowego; realizowaniu polityki przestrzennej, opracowywaniu i wdrażaniu systemów efektywnego rozwoju miast oraz zarządzaniu istniejącymi zasobami mieszkaniowymi; przygotowywaniu rządowych programów rozwoju infrastruktury komunalnej, ustalaniu zasad gospodarowania nieruchomościami, w tym opracowywaniu warunków rozwoju rynku nieruchomości; nadawaniu uprawnień i prowadzeniu ich rejestrów w dziedzinie szacowania, pośrednictwa w obrocie i zarządzaniu nieruchomościami; orzecznictwu administracyjnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, mieszkaniowej i gospodarki nieruchomościami.

Wśród najważniejszych aktów prawnych z tego okresu należy wymienić ustawy: **„Prawo budowlane”** z dnia 7 lipca 1994 r., **„O zagospodarowaniu przestrzennym”** z dnia 7 lipca 1994 r., **„O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”** z dnia 26 października 1995 r., **„O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych”** z dnia 30 listopada 1995 r., **„O gospodarce komunalnej”** z dnia 20 grudnia 1996 r. oraz **„O gospodarce nieruchomościami”** z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Szczególne znaczenie w rozwoju budownictwa miały ustawa „O zagospodarowaniu przestrzennym”, nowe „Prawo budowlane” i ustawa „O gospodarce nieruchomościami”. Pierwsza z nich zracjonalizowała procedury decyzyjne w procesie wyznaczania terenów pod budownictwo, określała również zakres oraz sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustalenia zasad ich zagospodarowania.

Doprecyzowano w niej również sposób i tryb rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli, samorządu i państwa. Dużą uwagę zwrócono również na walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym osób niepełnosprawnych. W nowym „Prawie budowlanym” określono procedury postępowania w procesie inwestycyjno-budowlanym. Ustawa ta normuje całość zagadnień związanych z procesem budowlanym, wyraźnie definiuje i klasyfikuje wszelkie obiekty budowlane powstałe w wyniku działalności ludzkiej. Poza tym nakazuje (nie tylko nowopowstającym obiektom budowlanym, ale także istniejącym wcześniej, lecz będącym w fazie przebudowy) dostosowanie inwestycji budowlanej do krajobrazu i otaczającej go architektury. Zapisy tego aktu prawnego wymuszają zaprojektowanie odpowiedniego zagospodarowania dla działek i terenów budowlanych oraz zapewnienie utrzymania tego zagospodarowania przez okres istnienia obiektów budowlanych. „Prawo budowlane” ustala także szczegółowe obowiązki i uprawnienia wszystkich stron uczestniczących w procesie budowlanym oraz określa zadania i kompetencje organów państwowego nadzoru budowlanego. Z punktu widzenia praw własnościowych, szczególnie dla jednostek rządowych i samorządowych, kolejnym ważnym aktem prawnym była ustawa „O gospodarce nieruchomościami”. Ustawa ta określała m.in. zasady: gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego, scalania i podziału nieruchomości, pierwokupu nieruchomości, wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, wyceny nieruchomości i działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami. Ważną rolę odegrała także ustawa „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”, w wyniku której powstały Towarzystwa Budownictwa Społecznego mające przejąć od samorządu gminnego jedno z zadań bardziej obciążających ich budżet, czyli zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych lokalnych społeczności. Przy nakładach finansowych pozostających na tym samym poziomie, gmina uczestnicząc w TBS mogła wybudować znacznie więcej mieszkań, pod warunkiem korzystania przez TBS z kredytu ze środków KFM.

Podjęte w połowie lat 90. działania legislacyjne doprowadziły do ostatecznego przekazania gminom kompetencji w zakresie rozwoju mieszkalnictwa, skomunalizowania większości nieruchomości należących do Skarbu Państwa, wycofania się władz centralnych z bezpośredniej ingerencji w proces budowy i zarządzania nieruchomościami. W tym okresie doprowadzono także do powstania społecznego budownictwa czynszowego, stworzono



podstawy działania banków hipotecznych i długoterminowego kredytu hipotecznego oraz przywrócono prawo własności do lokali. Ulgi budowlane i remontowe dynamizowały budownictwo indywidualne, a zwłaszcza remontowe i modernizacyjne. Efektem tych działań był notowany do końca lat 90. rozwój budownictwa, wyrażony m.in. rosnącą liczbą pozwoleń na budowę oraz liczbą inwestycji budowlanych oddanych do użytkowania. Oczywiście należy mieć na uwadze, że głównymi czynnikami określającymi możliwości rozwoju budownictwa były wówczas postępujący wzrost gospodarczy i rosnąca zamożność władz samorządowych oraz mieszkańców Polski, a także napływ inwestycji zagranicznych. Jednak mimo korzystnej sytuacji gospodarczej bez odpowiednich ram prawno-ekonomicznych niemożliwy byłby ówczesny szybszy rozwój budownictwa.

Ostatecznie poprawa sytuacji w zakresie budownictwa była mniejsza od spodziewanej, zaś system finansowego wspierania tego sektora gospodarki w bardzo dużym stopniu obciążał budżet państwowy. Działania władz publicznych nie były wystarczająco skoordynowane oraz zabrakło rozwiązań systemowych w związku z czym efekty były słabsze od zakładanych. Choć zachodzące procesy inwestycyjne od połowy lat 90. charakteryzowały się rosnącą dynamiką nakładów to już w 1999 roku nastąpiło ich wyraźne wyhamowanie. W 1999 roku produkcja budowlana wzrosła tylko o 3,2% w porównaniu z rokiem poprzednim, zaś w półroczu 2000 r. wzrost wyniósł zaledwie 0,6%. Wynikało to z osłabienia koniunktury w gospodarce i coraz większych trudności finansowania inwestycji nie tylko budowlanych. Koniecznym krokiem było przystąpienie do kolejnej reformy systemu prawno-ekonomicznego budownictwa na jaki zdecydowano się pod koniec lat 90.

Działania rządowe podjęte w 1998 roku doprowadziły początkowo do opracowania dokumentu **„Gospodarka przestrzenna, nieruchomości, budownictwo mieszkaniowe - średniookresowa strategia sektorowa”**, obowiązującego w latach 1999-2001. Postulowano w nim m.in. reformę systemu zagospodarowania przestrzennego oraz zasad koordynacji rozwoju infrastruktury technicznej, prowadzenie polityki rozwoju spolaryzowanego, stworzenie systemu zasobów gruntów na cele publiczne, uporządkowanie stosunków własnościowych, zwiększenie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, przyspieszenie kształtowania mechanizmów rynkowych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, usprawnienie procesu urbanistyczno-budowlanego, przyspieszenie kształtowania rynkowych mechanizmów finansowania mieszkalnictwa i infrastruktury technicznej.

Dokument ten określał podstawowe działania państwa we wszystkich fazach procesu inwestycyjnego i powiązany był z innymi programami prowadzonymi przez rząd

(prywatyzacja, polityka finansowa) oraz dostosował polskie przepisy do standardów obowiązujących w Unii Europejskiej.

Zakładano w nim znaczące ograniczenie roli państwa dotyczące spraw związanych z mieszkalnictwem i nieruchomościami z równoczesnym sprzyjaniem rozwojowi stosunków rynkowych oraz zapewnieniem równowagi pomiędzy producentami a klientami. Nastąpiło przekazanie podstawowych zadań samorządom terytorialnym wszystkich szczebli wraz, z którymi władze rządowe miały przestrzegać zachowania porządku przestrzennego. Do zadań władz rządowych w zakresie mieszkalnictwa należała także szeroko rozumiana pomoc dla określonych grup obywateli.

Efektem ww. programu miało być dostosowanie przepisów dotyczących budownictwa z przepisami ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury, a także uproszczenie, standaryzacja i wprowadzenie jednolitych procedur w dokumentach planistycznych i planach zagospodarowania przestrzennego. Zmiany miały zajść także w systemie finansowym poprzez: zmianę formuły podatku od nieruchomości, powstanie kredytu komunalnego, utworzenie instytucji finansowych takich jak banki hipoteczne i kasy oszczędnościowo-budowlane. Zmianie miała ulec struktura wydatków z budżetu państwa na cele mieszkaniowe oraz przewidywano zwiększenie finansowania z budżetu inwestycji mieszkaniowych.

Jedną z pierwszoplanowych operacji tego programu miała być reforma systemu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ większość lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego wygasła z początkiem 2000 roku. Kolejny zabieg miał na celu ujednolicenie ustaw i przepisów oraz kompetencji poszczególnych organów, miało to zapewnić spójność przepisów i ich lepszą czytelność oraz nadrzędność ustawy „O zagospodarowaniu przestrzennym” nad innymi przepisami o zagospodarowaniu. Reforma systemu programowania zadań publicznych i wprowadzenie instytucji Planu Generalnego, uproszczenie procedur sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania, standaryzacja dokumentów planistycznych były następnymi zamierzeniami programu. W efekcie miały powstać jednolite dokumenty, zarazem skuteczniejsze i szybsze w realizacji zadań oraz ułatwiające działania.

Innym wielkim działem spraw, które objął program było stworzenie warunków do efektywnego i bezpiecznego inwestowania w nieruchomości. Prace zmierzały w kierunku uporządkowania stosunków własnościowych oraz zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Bardzo istotną kwestią programu było usprawnienie procesu urbanistyczno-budowlanego dzięki skróceniu czasu postępowania lokalizacyjnego i uzyskiwania pozwoleń

na budowę. Bardzo ważnymi sprawami poruszonymi w programie były: ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych (ułatwiała i upowszechniała wykorzystanie kredytu hipotecznego do zakupu domu lub mieszkania), stworzenie systemu finansowania publicznej infrastruktury technicznej, wspieranie konkurencyjnych rynków usług komunalnych na szczeblu lokalnym.

Kolejnym programem rządowym, istotnym dla rozwoju budownictwa, był **„Infrastruktura - klucz do rozwoju”** przyjęty w 2002 roku. Jego główny cel dotyczył rozwoju infrastruktury mającej dać efekt wzrostu w całym sektorze budowlanym oraz gospodarce ogólnokrajowej. W tym programie największą uwagę zwracano na radykalne przyspieszenie tempa budowy autostrad oraz szybszy rozwój towarzyszącej im sieci dróg ekspresowych i pozostałych dróg krajowych. Bardzo ważny był także rozwój i rozbudowa transportu kolejowego, lotniczego oraz systemu łączności. Dużo miejsca poświęcono również mieszkalnictwu, w programie zakładano m.in. uruchomienie programu taniego i dostępnego długoterminowego kredytowania budowy mieszkań, udrożnienie systemu pożyczek udzielanych przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy Towarzystwom Budownictwa Społecznego. W celu usprawnienia procesu budowy mieszkań przewidywano uproszczenie procedur: lokalizacyjnych inwestycji, sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uzyskiwania pozwoleń na budowę. W programie zakładano: ustawowe ustalenie zakresu niezbędnych dokumentów, wprowadzenie określonych terminów dla rozpatrywania przez gminy wniosków oraz wydawania decyzji dotyczących rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowych, zrównoważenie praw właścicieli i lokatorów w prywatnych zasobach mieszkaniowych w celu zwiększenia atrakcyjności wynajmu. Zakładano, że uruchomienie tego programu rządowego powinno przynieść przyrost zamówień dla przedsiębiorstw realizujących budowę mieszkań o 40% w stosunku do ówczesnego poziomu i poprawić koniunkturę dla wszystkich przedsiębiorstw produkujących materiały budowlane oraz wyposażenie mieszkań, a także zapewnić przyrost miejsc pracy w sektorach pracujących na rzecz budownictwa.

Przeprowadzenie tych zamierzeń wymagało nowelizacji szeregu ustaw. Do najważniejszych należy zaliczyć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. **„O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”**. Ustawa została uzupełniona rozporządzeniami: z dnia 26 sierpnia 2003 r. **„W sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**; z dnia 26 sierpnia 2003 r. **„W sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” oraz z dnia 26 sierpnia 2003 r. „W sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy”.**

Na początku XXI wieku znowelizowano lub wprowadzono w życie inne niezwykle istotne z dla rozwoju budownictwa Ustawy: **„Prawo budowlane”, „O poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa”, „O spółdzielniach mieszkaniowych”, „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie”, „O dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych”.**

W znowelizowanej ustawie „Prawo budowlane” uległ zmianie m.in. katalog obiektów i robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, w ten sposób zniesiono wymóg uzyskania pozwolenia na budowę np. na przyłączenie mediów oraz instalację zbiorników z gazem płynnym. Zmiany te miały za zadanie usprawnienie procedury budowlanej i znaczne skrócenie czasu oczekiwania na pozwolenie budowlane.

Szansą, jaka pojawiła się w Polsce na początku XXI wieku na rozwój budownictwa było między innymi wykorzystanie **funduszy unijnych**, przeznaczonych na branżę budowlaną i tzw. „okołobudowlaną”. Władze publiczne w tym celu musiały wygospodarować odpowiednie środki finansowe na pokrycie wkładu własnego, co stanowiło rosnący problem w związku z powiększającym się w tym czasie deficytem budżetowym<sup>160</sup>. Unijne środki można było przeznaczyć nie tylko na unowocześnienie infrastruktury ale również na wprowadzenie nowych technologii w budownictwie oraz na działalność związaną z badaniami i rozwojem przedsiębiorstw zarówno produkcyjnych jak i wykonawczych.

Wraz z nowymi czynnikami rozwoju budownictwa pojawiły się wówczas także pewne ograniczenia. Do podstawowych barier rozwoju budownictwa mieszkaniowego wg Urzędu Mieszkalnictwa należy zaliczyć<sup>161</sup>:

- Brak możliwości sfinansowania zakupu mieszkań przez potencjalnych nabywców z uwagi na niski poziom zasobności społeczeństwa oraz wysokie stopy procentowe kredytów.
- Szereg barier administracyjnych wpływających na długi czas uzyskiwania pozwoleń na budowę, powodujących opóźnienia w rozpoczęciu inwestycji oraz pośrednio prowadzących także do wzrostu ich kosztów.

---

<sup>160</sup> Przykładowe dochody i wydatki finansów publicznych kształtowały się w 1999 roku na poziomie 254 mld zł dochody i 274 mld zł wydatki, zaś w 2003 roku 323 mld zł dochody i 371 mld zł wydatki. Deficyt finansów publicznych w relacji do PKB wyniósł w 1999 r. 1,9%; zaś w 2003 4,8% (na podstawie ustaw budżetowych z 1999 r. i 2003 r.).

<sup>161</sup> [www.UMiRM.pl](http://www.UMiRM.pl)

- Zbyt małe środki finansowe przeznaczone z Budżetu Państwa na rozwój i wspomaganie społecznego budownictwa mieszkaniowego.
- Brak wystarczających rozwiązań prawnych zachęcających do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe i do prowadzenia działalności deweloperskiej.

Usunięcie powyższych barier i usprawnienie procesu budowy mieszkań w Polsce jest niezbędne dla zdynamizowania rozwoju budownictwa nie tylko mieszkaniowego. Podsumowując działania prawno-ekonomiczne władz rządowych w zakresie rozwoju budownictwa podejmowane w latach 1990-2004 r. należy stwierdzić, że udało się uporządkować system prawny, opracowano i wdrożono w życie programy i instytucje wspierające rozwój budownictwa, stworzono system pomocy finansowej w uzyskaniu mieszkań dla grup najbardziej potrzebujących, wprowadzono system ulg podatkowych i dopłat do inwestycji budowlanych, dokonano niezbędnych zmian legislacyjnych w sektorze finansowym, ograniczono interwencjonizm państwa w sektorze budowlanym. Nadal nie udało się usunąć wielu barier biurokratycznych i kompetencyjnych, stale malały wydatki budżetu państwa na cele budowlane, postępująca polaryzacja dochodów społeczeństwa w dużym stopniu ograniczała możliwości inwestycyjne, w związku z tym efektywność podejmowanych działań została znacząco rozciągnięta w czasie, lecz stanowiła niezbędny fundament dla późniejszego bardzo szybkiego rozwoju budownictwa obserwowanego od połowy pierwszej dekady XXI wieku do 2008 roku.

Obok aktów prawnych o charakterze ogólnokrajowym istotne znaczenie w rozwoju budownictwa posiadają przepisy prawa lokalnego. W wyniku ustawy „**O samorządzie gminnym**” z dnia 8 marca 1990 roku oraz ustawy „**O podziale zadań i kompetencji między organy gminy a organy administracji rządowej**” z dnia 17 maja 1990 roku podmiotami odpowiedzialnymi za ochronę interesu publicznego w sferze lokalnej stały się władze samorządowe gmin. Decentralizacja zadań i pieniędzy publicznych oznaczała rzeczywiste oddanie władzy społecznościom lokalnym. Wraz z nadaniem miejscowym władzom szerokich kompetencji w zakresie budownictwa i rozwoju lokalnego uczyniono je odpowiedzialnym za kształtowanie tego sektora gospodarki na poziomie gmin. Niezbędnym było wyposażenie je w możliwość stanowienia aktów prawa miejscowego. Szczególną rolę odgrywały tu przepisy planistyczne<sup>162</sup>. W przypadku samorządów gminnych ogólny zakres

---

<sup>162</sup> Planowanie przestrzenne w Polsce reguluje szereg dokumentów prawnych, z których najważniejszym jest ustawa „**O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**” z dnia 27 marca 2003 roku. W przyjętym okresie badawczym (1995-2004) zastąpiła ona wcześniej obowiązującą ustawę „**O zagospodarowaniu przestrzennym**” z dnia 7 lipca 1994 roku. Ustawy te określały m.in. zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządowe i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby

planowania i polityki przestrzennej reguluje **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**, natomiast szczegółowo określa to **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**. Niezwykle ważną rolę w zagospodarowaniu odgrywa miejscowy plan, ponieważ jest w nim dokładnie ustalone przeznaczenie terenów pod określone rodzaje zagospodarowania i użytkowania. Szczegółowe przepisy wykonawcze dotyczące planu miejscowego znajdują się w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku „**W sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**”<sup>163</sup>.

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin powinny uwzględniać ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Poza tym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gmin muszą być uwzględniane zadania samorządowe i rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Są one wpisane do rejestru wojewódzkiego i umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

*Tab. 24. Stopień pokrycia planami miejscowymi (na koniec 2004 r.) i liczba realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego (w latach 1995-2004)*

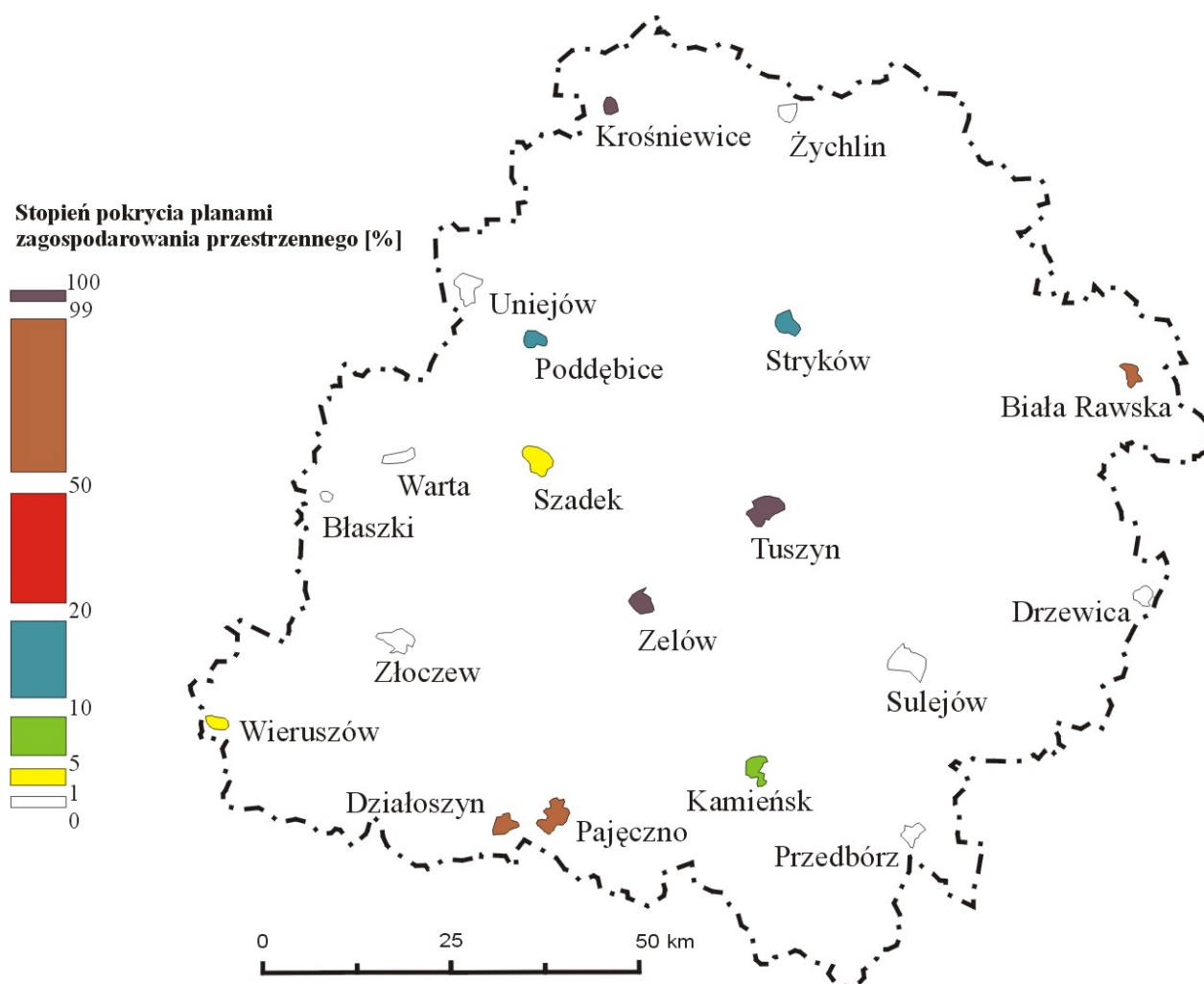
Miasta	Stopień pokrycia planami miast [%]	Liczba wydanych pozwoleń na budowę
Biała Rawska	95,0	155
Błaszki	0,0	96
Drzewica	0,0	174
Działoszyn	58,3	249
Kamieńsk	9,6	212
Krośniewice	100,0	178
Pajęczno	91,5	393
Poddębice	12,3	455
Przedbórz	0,0	232
Stryków	12,5	188
Sulejów	0,3	544
Szadek	4,9	112
Tuszyn	100,0	655
Uniejów	0,0	191
Warta	0,1	121
Wieruszów	4,8	610
Zelów	100,0	449
Złoczew	0,0	206
Żychlin	0,3	188

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych oraz opracowania „Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach”, 2007 r.

postępowania dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele. Ponad to ustalały zasady zagospodarowania i zabudowy terenów.

<sup>163</sup> Bański J., Degórski M., Komornicki T., Śleszyński P., Więckowski M., 2007, *Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach*, Prace geograficzne nr 211, Wydawnictwo IGI PAN, Warszawa.

Pod względem stopnia pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego małe miasta, znajdujące się na terenie województwa łódzkiego, wykazywały duże zróżnicowanie. Według stanu na koniec 2004 roku jedynie 3 miasta (Krośniewice, Tuszyn i Żelów) posiadały opracowane plany miejscowe dla całego obszaru znajdującego się w ich granicach administracyjnych. Powyżej 90% pokrycia terenu miejscowymi planami zagospodarowania cechowały się dwa inne miasta (Biała Rawska i Pajęczno), zaś w przypadku Działoszyna blisko 60% powierzchni posiadało obowiązujące plany. Najmniejsze pokrycie planami miejscowymi, od 0 do 1% powierzchni, odnotowano aż w ośmiu badanych małych ośrodkach miejskich (por. tab. 24).

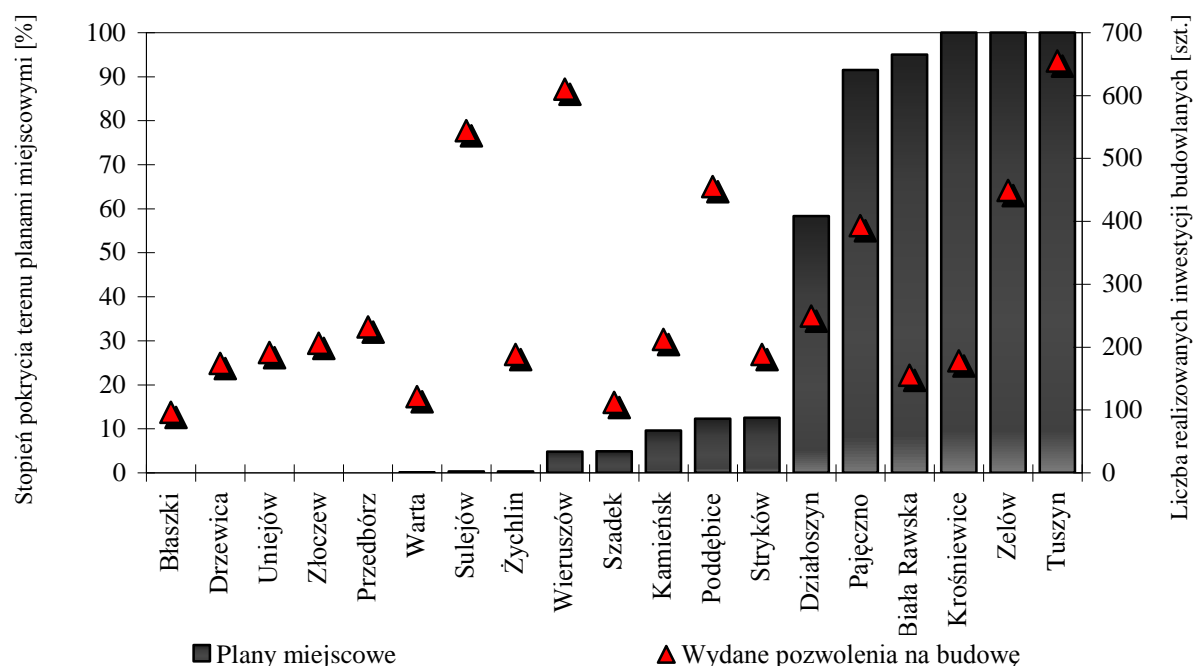


Ryc. 28. Stopień pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego małych miast województwa łódzkiego (stan na koniec 2004 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z opracowania „Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach”, 2007 r.

Uśredniona wielkość pokrycia planami miejscowymi obszaru małych miast województwa łódzkiego (31,0%) była pod koniec 2004 roku dwukrotnie wyższa od średniej

krajowej obliczonej dla gmin miejsko-wiejskich (16,5%)<sup>164</sup>. W związku z tym można stwierdzić, że małe miasta województwa łódzkiego, na tle tego typu jednostek w całym kraju, charakteryzują się potencjalnie większą atrakcyjnością inwestycyjną. Zdecydowanie większe pokrycie planami miejscowymi cechowało gminy miejsko-wiejskie leżące w strefie centralnej, niż na peryferiach województwa (por. ryc. 28). Jedynie Biała Rawska, Krośniewice, Pajęczno i Działoszyn posiadały wyższą od średniej wartość pokrycia planami miejscowymi. Pełniona funkcja administracyjna raczej nie wpływała na liczbę opracowań planistycznych oraz gęstość pokrycia nimi miast. Przykładowo Poddębice i Wieruszów, będące siedzibami władz i organów powiatowych, nie wykazywały się większym niż przeciętna stopniem pokrycia planami miejscowymi, jedynie w Pajęcznie pod koniec analizowanego okresu na ponad 91% powierzchni obowiązywały omawiane dokumenty planistyczne.



Ryc. 29. Stopień pokrycia miast planami miejscowymi (2004 r.) i liczba inwestycji budowlanych realizowanych na obszarze małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004

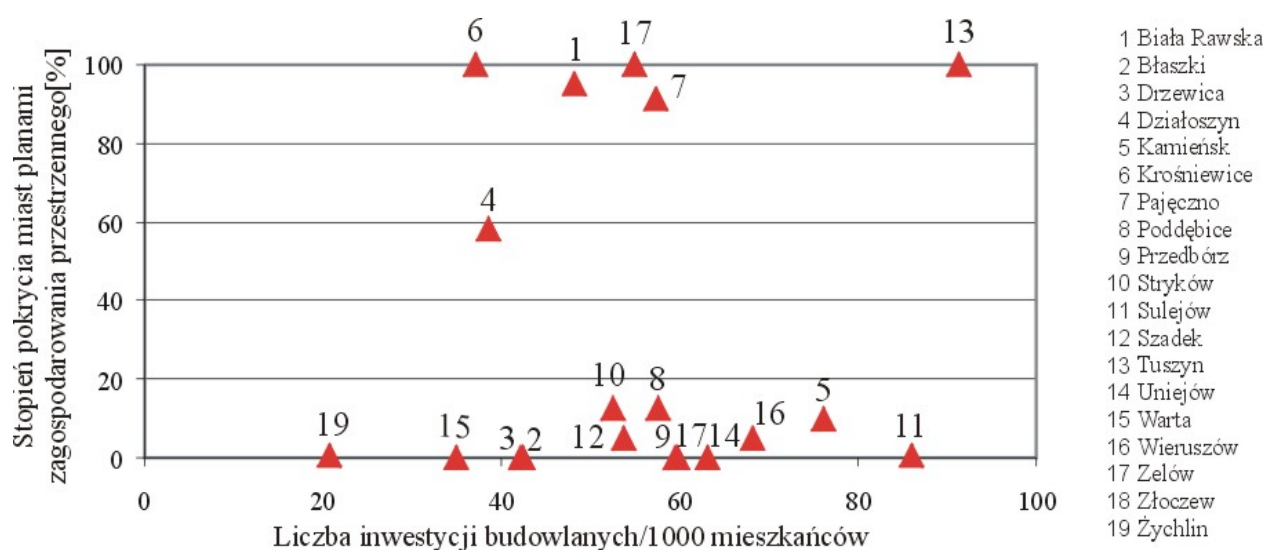
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych oraz „Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach”

Stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego danego obszaru może być jednym z ważniejszych czynników wpływających na decyzje inwestycyjne, ponieważ niewystarczająca ilość tego rodzaju opracowań może stanowić barierę rozwoju budownictwa na terenie niektórych małych miast. Jednak biorąc pod uwagę liczbę wydanych pozwoleń na budowę i stopień pokrycia miejscowymi planami należy zauważyć niewielki

<sup>164</sup> Na podstawie danych - Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach ...



związek między badanymi cechami, na co wskazuje wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona wynosząca 0,29. Jedynie w przypadku Tuszyna, Żelowa i Pajęczna działania lokalnych władz zmierzające do posiadania planu miejscowego dla całego miasta znalazły swój wyraz w dużej liczbie realizowanych tam inwestycji. Natomiast w Sulejowie, Wieruszowie i Poddębicach niewielki stopień pokrycia obszaru planami miejscowymi nie stanowił bariery inwestycyjnej, ponieważ liczba wydanych pozwoleń na budowę była tam większa niż uśredniona wartość obliczona dla całej grupy małych miast (por. ryc. 29).



Ryc. 30. Stopień pokrycia planami miejscowymi małych miastach województwa łódzkiego (2004 r.) a wskaźnik aktywności budowlanej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych oraz z opracowania „Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach”

W Krośniewicach oraz Białej Rawskiej działania władz lokalnych w zakresie przygotowania planów miejscowych dla całego obszaru miasta nie przyniosły efektu w postaci większej liczby nowych inwestycji budowlanych. W innych miastach: Błaszki, Drzewicy, Szadku, Uniejowie, Warcie i Żychlinie niewielki stopień pokrycia miejscowymi planami mógł mieć wpływ na mniejsze zainteresowanie inwestorów i tym samym na niewielką liczbę realizowanych inwestycji budowlanych (por. ryc. 29).

W zakresie gospodarowania komunalnym zasobem gruntów (oraz pośrednio pozostałym zasobem terenów budowlanych) szczególne znaczenie ma ich przeznaczenie zapisane w dokumentach i opracowaniach planistycznych oraz stopień wyposażenia w media. Zgodnie z ustawą „O zagospodarowaniu przestrzennym” i ustawą „O samorządzie terytorialnym” ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy do zadań

własnych gminy. W ramach działań planistycznych gminy szczególną rolę ma program gospodarki gruntami, który jest podstawowym instrumentem gospodarowania zasobami gminy. Opiera się on na oszacowanej w studium wielkości terenów budowlanych, jakie gmina zamierza przeznaczyć do użytkowania wraz z określeniem jak należy je zagospodarować.

Potencjalnie istotnym czynnikiem warunkującym rozwój budownictwa na obszarze małych miast województwa łódzkiego może być wielkość, położenie oraz wyposażenie w media terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze (przemysłowe, usługowe, magazynowo-składowe, itp.). Działania władz lokalnych polegają m.in. na wyznaczeniu i przystosowaniu obszaru inwestycyjnego, powinno to zachęcić inwestorów do zainwestowania kapitału w danym miejscu. Rola władz samorządowych w zakresie tworzenia centrów gospodarczych polega głównie na przygotowaniu prawnym, które sprowadza się do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kolejnym krokiem w pozyskaniu inwestorów może być zapewnienie dostępu do mediów oraz niezbędnej infrastruktury transportowej.

Analizując opracowania planistyczne (plany miejscowe oraz studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) wykonane przez władze samorządowe szczebla lokalnego można zauważyć, że małe miasta województwa łódzkiego wykazywały duży stopień zróżnicowania pod względem wielkości i przygotowania (uzbrojenia) terenów przeznaczonych na inwestycje gospodarcze<sup>165</sup>. Zdecydowanie, na tle pozostałych małych miast, wyróżniał się Stryków, w którym na rozwój inwestycji budowlanych o charakterze usługowo-przemysłowo-składowym wyznaczono największy teren o łącznej powierzchni około 250 ha w samym mieście i 1000 ha w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta (na obszarze wiejskim gminy). Teren inwestycyjny w Strykowie stanowił ponad 30% powierzchni miasta i był bezpośrednio związany z ponadlokalnymi walorami położenia komunikacyjnego tego miasta (skrzyżowanie autostrad A1 i A2 oraz planowana budowa linii szybkiej kolei). Blisko 185 ha (31% powierzchni miasta) terenów inwestycyjnych o funkcji gospodarczej przeznaczonych w lokalnych opracowaniach planistycznych posiadał Wieruszów. Dziewięć małych miast województwa łódzkiego przeznaczyło na tereny inwestycyjne o funkcji gospodarczej od 20 do 100 ha (por. tab. 25). Należy zauważyć, że wskazany teren inwestycyjny często wykraczał poza granice małych miast zajmując częściowo obszar sąsiadujący z badanymi ośrodkami.

---

<sup>165</sup> Pod pojęciem inwestycji gospodarczych należy rozumieć budynki i obiekty o funkcjach: przemysłowej, usługowej lub/i magazynowej (na podstawie oferty inwestycyjnej samorządów lokalnych zawartej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, 2008).

W pozostałych miastach wielkość terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod budowę obiektów gospodarczych nie przekroczyła nawet 20 ha<sup>166</sup>. Ze względu na brak danych dotyczących uzbrojenia terenu w przypadku większości małych miast można jedynie stwierdzić, iż najlepszą jakościowo ofertę posiadały Wieruszów i Uniejów, gdzie potencjalni inwestorzy mieli zapewniony dostęp do wszystkich rodzajów mediów.

*Tab. 25. Charakterystyka terenów inwestycyjnych w małych miastach przeznaczonych pod obiekty gospodarcze wskazane na podstawie opracowań planistycznych szczebla lokalnego*

Miasto	Powierzchnia [ha]	Przeznaczenie	Lokalizacja	Uzbrojenie
Biała Rawska	~61 miasto	przemysłowo-usługowe	Przy drodze powiatowej 4127E w centrum miasta	b.d.
		przemysłowe, magazynowe i składowe	W południowej części miasta	b.d.
Drzewica	~27 miasto	przemysłowe i usługowe	W południowej części miasta przy linii kolejowej	b.d.
Działoszyn	~28 miasto i gmina	przemysłowo-usługowe	We wschodniej części miasta przy linii kolejowej	b.d.
Poddębice	~27 miasto i gmina	usługowo-przemysłowo-składowe	Miejscowość Borysów-Bałdrzychów	b.d.
Stryków	~250 miasto ~1700 gmina	usługowo-przemysłowo-składowe	W sąsiedztwie budowanego skrzyżowania autostrad A1 i A2	Energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja
		przemysłowe, magazynowe i składowe	Wzdłuż linii kolejowej, przy drodze krajowej nr 14 Stryków – Zgierz	Energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja
Sulejów	~39 miasto ~83 gmina	przemysłowo-składowe i usługowe	W południowej części miasta przy drodze powiatowej nr 3106E	b.d.
		przemysłowo-usługowe	Miejscowość Podpalek	b.d.
		przemysłowo-usługowe	Miejscowość Przygłów	b.d.
Szadek	~20 miasto	przemysłowe	W północno-zachodniej części miasta przy drodze wojewódzkiej 473	b.d.

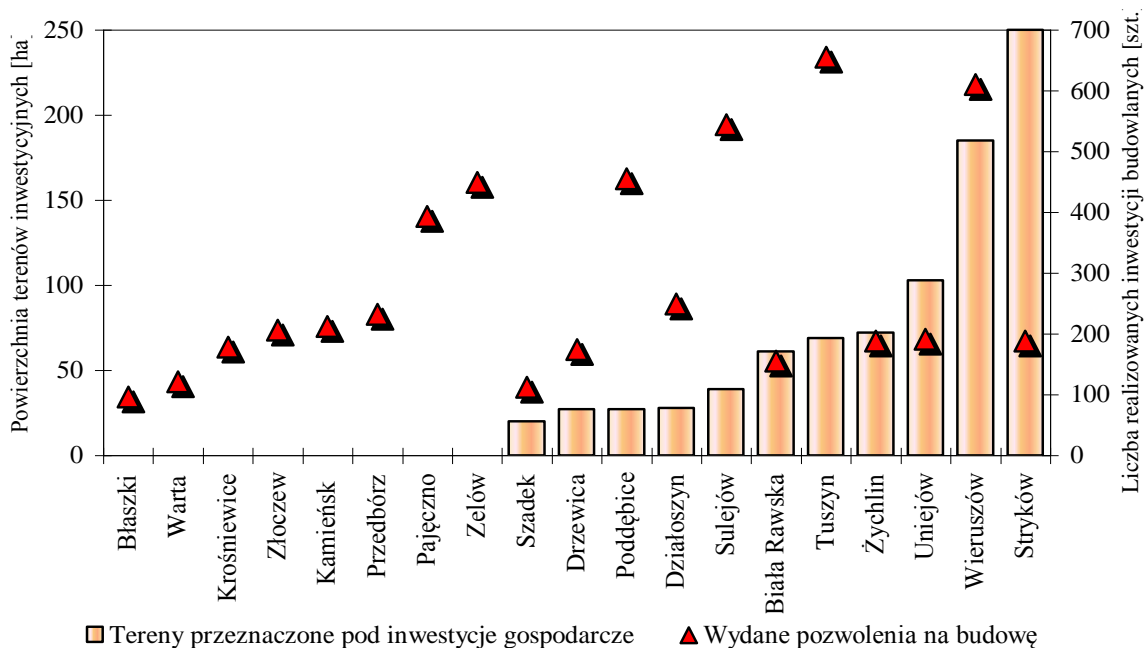
<sup>166</sup> Obszar inwestycyjny powyżej 20 ha daje możliwość stworzenia lokalnego centrum gospodarczego (przemysłowego, usługowego i/lub magazynowego) - Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (2008 r.).

Tab. 25. c.d.

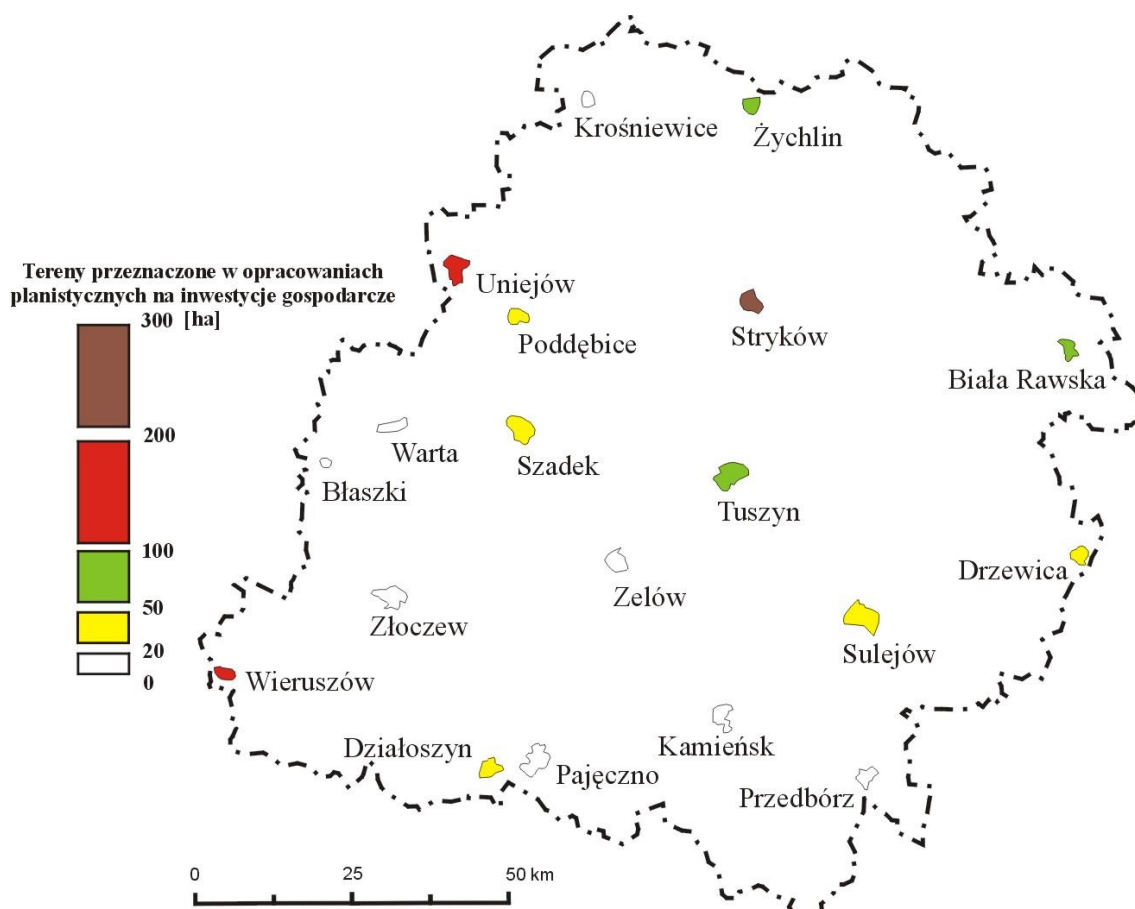
Tuszyn	~69 miasto ~357 gmina	usługowy, przemysłowy, obsługa komunikacji samochodowej	W południowej części miasta przy drodze krajowej nr 1 Łódź- Częstochowa	b.d.
		usługowe, przemysłowe i mieszkaniowe	W zachodniej części miasta przy drodze powiatowej 2907E	b.d.
Uniejów	~103 miasto i gmina	przemysłowo- budowlano- składowe	Częściowo w granicach miasta – na wschód od drogi wojewódzkiej nr 473 Łask-Uniejów	Energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz
Wieruszów	~185miasto ~100 gmina	przemysłowo- usługowe	W południowo- wschodniej części miasta przy drodze krajowej nr 8 Wrocław-Piotrków tryb.	Energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz
Żychlin	~72 miasto i gmina	przemysłowe i składowe	Przy drodze wojewódzkiej nr 583 Żychlin-Bedlno	b.d.

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Biura Planowania Przestrzennego  
Województwa Łódzkiego (stan na marzec 2008 r.)*

Należy zauważyć, że wielkość terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze w wielu przypadkach nie ma większego znaczenia dla rozwoju budownictwa na obszarze małych miast. Może na to wskazywać niska wartość współczynnika korelacji liniowej Pearsona, która wyniosła 0,20. Wartość tą obliczono badając zależność pomiędzy wielkością terenów inwestycyjnych oraz liczbą wszystkich pozwoleń na budowę. Miasta, w których przeznaczono największe powierzchniowo tereny pod inwestycje gospodarcze (poza Wieruszowem, Tuszynem i Sulejowem) charakteryzowały się niewielką liczbą realizowanych obiektów budowlanych. Liczba nowych inwestycji budowlanych w ośrodkach, które przeznaczyły najwięcej terenów pod budowę obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (Stryków, Uniejów, Żychlin lub Biała Rawska) była podobna do tych jednostek administracyjnych, które w opracowaniach planistycznych nie posiadały obszarów większych niż 20 ha pod taki typ zagospodarowania.



Ryc. 31. Wielkość terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze i liczba wszystkich realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz urzędów gmin i starostw powiatowych



Ryc. 32. Wielkość terenów przeznaczonych w lokalnych opracowaniach planistycznych pod inwestycje o funkcji gospodarczej  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego

Lokalizacja terenów o przeznaczeniu gospodarczym związana jest z bezpośrednim dostępem do głównych ciągów komunikacyjnych. Ma to ułatwić potencjalnym inwestorom możliwość zaopatrzenia i zbytu oferowanych towarów i usług. Pod względem atrakcyjności inwestycyjnej szczególnie preferowane przez inwestorów są te małe miast, które posiadają ponadlokalne węzłowe położenie komunikacyjne, biorąc pod uwagę ten czynnik wśród badanych ośrodków miejskich województwa łódzkiego można wyróżnić 4 grupy. Do pierwszej zaliczono miasta wyróżniające się korzystnym położeniem komunikacyjnym, w których lokalne władze podjęły działania zmierzające do przygotowania bogatej oferty terenowej i przyciągnięcia inwestorów zainteresowanych budową obiektów gospodarczych. W drugiej grupie znalazły się ośrodki miejskie posiadające dogodne położenie komunikacyjne, lecz niedysponujące odpowiednio dużą ofertą terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze. Do trzeciej grupy zaliczono te miasta, które mimo gorszego położenia komunikacyjnego starały się pozyskać inwestorów dużą liczbą odpowiednio przygotowanych terenów inwestycyjnych. Ostatnią grupę tworzyły ośrodki mniej atrakcyjne pod względem położenia komunikacyjnego i nieposiadające odpowiednio dużych terenów inwestycyjnych.

*Tab. 26. Podział małych miast ze względu na położenie komunikacyjne i wielkość terenów inwestycyjnych przygotowanych w lokalnych opracowaniach planistycznych*

Atrakcyjne położenie komunikacyjne, powyżej 20 ha terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze	Atrakcyjne położenie komunikacyjne, poniżej 20 ha terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze	Nieatrakcyjne położenie komunikacyjne, powyżej 20 ha terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze	Nieatrakcyjne położenie komunikacyjne, poniżej 20 ha terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze
<b>Działoszyn Poddębice Stryków Sulejów Tuszyn Uniejów Wieruszów</b>	<b>Krośniewice Kamieńsk Złoczew</b>	<b>Biała Rawska Drzewica Szadek Żychlin</b>	<b>Błaszki Pajęczno Przedbórz Warta Zelów</b>

Źródło: opracowanie własne

Autorzy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego stwierdzają, że „analiza zamierzeń planistycznych w gminach wykazała, iż większość samorządów przewiduje nadmierny rozwój funkcji usługowo-gospodarczych i mieszkaniowych. Przy istniejących tendencjach demograficznych w regionie, tak bogata oferta lokalizacyjna jest niewspółmierna do potrzeb i będzie w przyszłości prowadzić do znacznego rozproszenia czynników aktywizujących rozwój, przy jednoczesnym wzroście kosztów uzbrojenia terenów. ... taki sposób gospodarowania przestrzenią gmin, prowadzić może jedynie do chaosu przestrzennego, zagrozi środowisku przyrodniczemu i uniemożliwi

osiągnięcie wymaganych standardów cywilizacyjnych, jak również stanowić może zagrożenie dla realizacji przedsięwzięć o znaczeniu regionalnym i krajowym” (Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, 2008).

## **1.6. Podsumowanie**

Analizując wpływ różnych czynników na rozwój budownictwa na obszarze małych miast w latach 1995-2004 należy podkreślić, że w tym okresie nałożyło się na siebie kilka niekorzystnych zjawisk. W wyniku zachodzących procesów społeczno-gospodarczych na początku XXI wieku nastąpił wolniejszy rozwój budownictwa w większości małych miast niż w ostatnich latach XX wieku.

Jednym z niekorzystnych zjawisk okresu transformacji była rosnąca polaryzacja dochodów polskiego społeczeństwa, szczególnie widoczna w małych miastach na tle ośrodków metropolitalnych. W tym okresie również gwałtownie wzrósł popyt na inwestycje budowlane, było to spowodowane m.in. wejściem w wiek produkcyjny (a tym samym okres zakładania rodziny) roczników „echa wyżu” demograficznego przełomu lat 70. i 80., co wywołało gwałtowny wzrost potrzeb mieszkaniowych. Również zachodzące zmiany cywilizacyjno-kulturowe przejawiające się głównie wśród osób młodych chęcią posiadania własnego domu lub dużego mieszkania oraz dążeniem do zakładania własnych przedsiębiorstw decydowały o rosnącym popycie na nowe inwestycje budowlane. Jednak był to najczęściej popyt nie poparty możliwościami finansowymi wystarczającymi do zrealizowania zakładanych zamierzeń. Pozytywnym aspektem zachodzących przemian społeczno-gospodarczych wśród mieszkańców małych miast była poprawa poziomu wykształcenia i struktury zawodowej wpływająca na możliwości finansowe, a tym samym na rodzaj popytu na inwestycje budowlane (np. wyższy standard, większa powierzchnia).

Należy mieć na uwadze, że w okresie transformacji znaczna część małych miast przeżywała kryzys lokalnej gospodarki wyrażony redukcją miejsc pracy i zmianą struktury gałęziowej dostosowującej się do aktualnej sytuacji na rynku. Rosnące bezrobocie często skutkowało negatywnymi zjawiskami demograficznymi np. wzrostem odpływu migracyjnego ludności małych miast. Najczęściej na emigrację decydowały się osoby młode w wieku rozrodczym, skutkowało to malejącą liczbą urodzeń i pogłębieniem się kryzysu demograficznego większości z badanych ośrodków. Te niekorzystne zjawiska mogły wpływać m.in. na ograniczony rozwój inwestycji budowlanych. Jednak wraz ze spadkiem liczby zatrudnionych w małych miastach województwa łódzkiego nastąpił szybki rozwój

lokalnej przedsiębiorczości, który spowodował wzrost zapotrzebowania na nowe inwestycje budowlane. Wzrost przedsiębiorczości i napływ inwestycji zewnętrznych, szczególnie widoczny w jednostkach miejskich charakteryzujących się korzystnym położeniem komunikacyjnym i bliskością metropolii, oznaczał rosnące dochody budżetów samorządowych. Dysponując większymi środkami finansowymi, łatwiejszym dostępem do różnych funduszy, a także możliwościami legislacyjnymi lokalne władze podejmowały, zazwyczaj zakończone sukcesem, działania polegające na niwelowaniu opóźnień w sferze wyposażenia małych miast w podstawowe elementy infrastruktury. Obok podejmowanych inicjatyw bezpośrednich mających za cel rozbudowę infrastruktury władze samorządowe wielu ośrodków czyniły pośrednie działania wpływające na możliwości rozwoju budownictwa, które polegały na zachęceniu inwestorów do ulokowania na ich terenie różnego rodzaju inwestycji m.in. poprzez przygotowanie terenów inwestycyjnych. Niestety jednocześnie pojawiły się pewne ograniczenia możliwości finansowania inwestycji spowodowane rosnącą liczbą zadań i obowiązków nakładanych na władze lokalne.

Przedstawiona charakterystyka poszczególnych determinant rozwoju inwestycji budowlanych miała za cel wskazanie tych najistotniejszych i określenie ich siły oddziaływania. Realizując dodatkowy cel pracy ukazano również szersze tło lokalnych zmian przebiegających na płaszczyźnie społeczno-demograficznej, gospodarczej oraz przemian układu rezydencjalnego, które były obserwowane na obszarze małych miast województwa łódzkiego. Obok czynników demograficznych i społeczno-gospodarczych zaprezentowano wpływ stanu finansów lokalnych budżetów oraz położenia małych miast w sieci osadniczej i komunikacyjnej województwa łódzkiego na liczbę inwestycji budowlanych. Niezbędne okazało się również określenie ogólnokrajowych czynników prawno-ekonomicznych oraz działań lokalnych władz wpływających na rozwój budownictwa.

Zgodnie z przyjętym na wstępie podziałem na pięć grup czynników potencjalnie determinujących rozwój nowych inwestycji budowlanych – 1. **położenie w sieci osadniczej i komunikacyjnej regionu**, 2. **potencjał i struktura społeczno-demograficzna**, 3. **potencjał gospodarczy i poziom lokalnej przedsiębiorczości**, 4. **stan rozwoju układu rezydencjalnego**, 5. **działania i instrumenty prawno-ekonomiczne władz publicznych** - wybrano zróżnicowane wskaźniki i porównano je z liczbą realizowanych inwestycji budowlanych w latach 1995-2004 na obszarze małych miast województwa łódzkiego. Następnie podjęto próbę określenia siły ich oddziaływania, dokonano tego za pomocą współczynnika korelacji liniowej Pearsona - jednej z prostszych metod, mogącej jednoznacznie określić siłę zależności występujących pomiędzy badanymi zjawiskami.



Do wybranych miar, potencjalnych determinant rozwoju nowych inwestycji budowlanych należały:

- odległość od Łodzi (obliczona w km)
- odległość od najbliższego miasta (km)
- liczba dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych (szt.)
- uśredniona liczba mieszkańców małych miast w latach 1995-2004 (os.)
- uśredniona liczba osób w wieku produkcyjnym w latach 1995-2004 (os.)
- uśredniona liczba zatrudnionych w latach 1995-2004 (os.)
- uśredniona liczba podmiotów gospodarczych (1995-2004) (szt.)
- uśredniony wskaźnik przedsiębiorczości 1995-2004 (liczba podmiotów gospodarczych/1000 mieszkańców)
- uśredniona wielkość dochodów do budżetów samorządowych w latach 1995-2004 (zł)
- uśredniona wielkość dochodów budżetowych (zł/os.)
- wskaźnik stanu infrastruktury komunalnej ( $d_i$ )
- stopień pokrycia miast planami miejscowymi (%)
- wielkość terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze (ha)

Uzyskane wyniki wskazują na prawdopodobne determinanty warunkujące powstanie obiektów budowlanych (por. tab. 27). Największą siłę oddziaływania na rozwój nowych inwestycji budowlanych powinny mieć czynniki gospodarcze, czyli: liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (wartość współczynnika korelacji = 0,87), wielkość zatrudnienia (0,63), a także potencjał ludnościowy małych miast wyrażony liczbą mieszkańców (0,71) oraz liczbą osób w wieku produkcyjnym (0,71).

Średnią siłą oddziaływania na nowe inwestycje budowlane charakteryzują się: możliwości finansowe lokalnych władz mierzone wartościami bezwzględnymi (dla dochodów budżetowych wartość współczynnika korelacji wyniosła 0,65) i względnymi (dla dochodów budżetowych/1 mieszkańca 0,44). Również wpływ poziomu lokalnej przedsiębiorczości na rozwój nowych inwestycji budowlanych należy ocenić jako niezbyt wysoki (0,46).

Potencjalnie niewielkie znaczenie mają determinanty związane z położeniem małych miast, zarówno w sieci osadniczej regionu, mierzone odległością od Łodzi (wartość współczynnika korelacji wyniosła -0,7) lub od najbliższego miasta (-0,27), jak i w sieci komunikacyjnej (-0,27). Zaskakującym może być fakt małej siły oddziaływania (0,27) stanu infrastruktury technicznej na rozwój nowych inwestycji budowlanych. Uzyskane wyniki

wskazywałyby również na niewielki wpływ działań lokalnych władz polegający na uchwalaniu planów miejscowych (0,29) oraz przeznaczaniu terenów pod inwestycje (0,20).

*Tab. 27. Zależność pomiędzy wybranymi czynnikami warunkującymi rozwój nowych inwestycji budowlanych a liczbą realizowanych obiektów budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

Miasta	Liczba realizowanych inwestycji budowlanych (szt.)	Odległość od Łodzi (km)	Odległość od najbliższego miasta (km)	Liczba dróg ponadlokalnych oraz linii kolejowych (szt.)	Uśredniona liczba mieszkańców w latach 1995-2004 (os.)	Uśredniona liczba osób w wieku produkcyjnym w latach 1995-2004 (os.)	Uśredniona liczba zatrudnionych w latach 1995-2004 (os.)
<b>Biała Rawska</b>	155	70	16	1	3326	2297	580
<b>Błaszki</b>	96	72	15	2	2427	1532	506
<b>Drzewica</b>	174	72	16	2	4119	2716	1387
<b>Działoszyn</b>	249	82	8	3	6708	4333	2186
<b>Kamieńsk</b>	212	62	14	4	2668	1764	400
<b>Krośniewice</b>	178	56	12	4	4711	2807	888
<b>Pajęczno</b>	393	74	8	1	7017	4667	1453
<b>Poddębice</b>	455	38	15	3	7949	5568	2501
<b>Przedbórz</b>	232	82	27	2	3950	2484	660
<b>Stryków</b>	188	17	10	5	3628	2476	1107
<b>Sulejów</b>	544	52	16	2	6210	4024	1069
<b>Szadek</b>	112	34	10	3	2192	1407	580
<b>Tuszyn</b>	655	19	7	1	7213	4756	1737
<b>Uniejów</b>	191	52	15	2	3106	1970	481
<b>Warta</b>	121	58	15	2	3533	2281	935
<b>Wieruszów</b>	610	106	12	3	8806	5952	3809
<b>Zelów</b>	449	37	15	1	8232	5293	1456
<b>Złoczew</b>	206	70	21	2	3407	2192	782
<b>Żychlin</b>	188	54	19	3	9674	6441	2157
<b>Wsp. korelacji liniowej Pearsona</b>	-	<b>-0,07</b>	<b>-0,27</b>	<b>-0,27</b>	<b>0,71</b>	<b>0,71</b>	<b>0,63</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

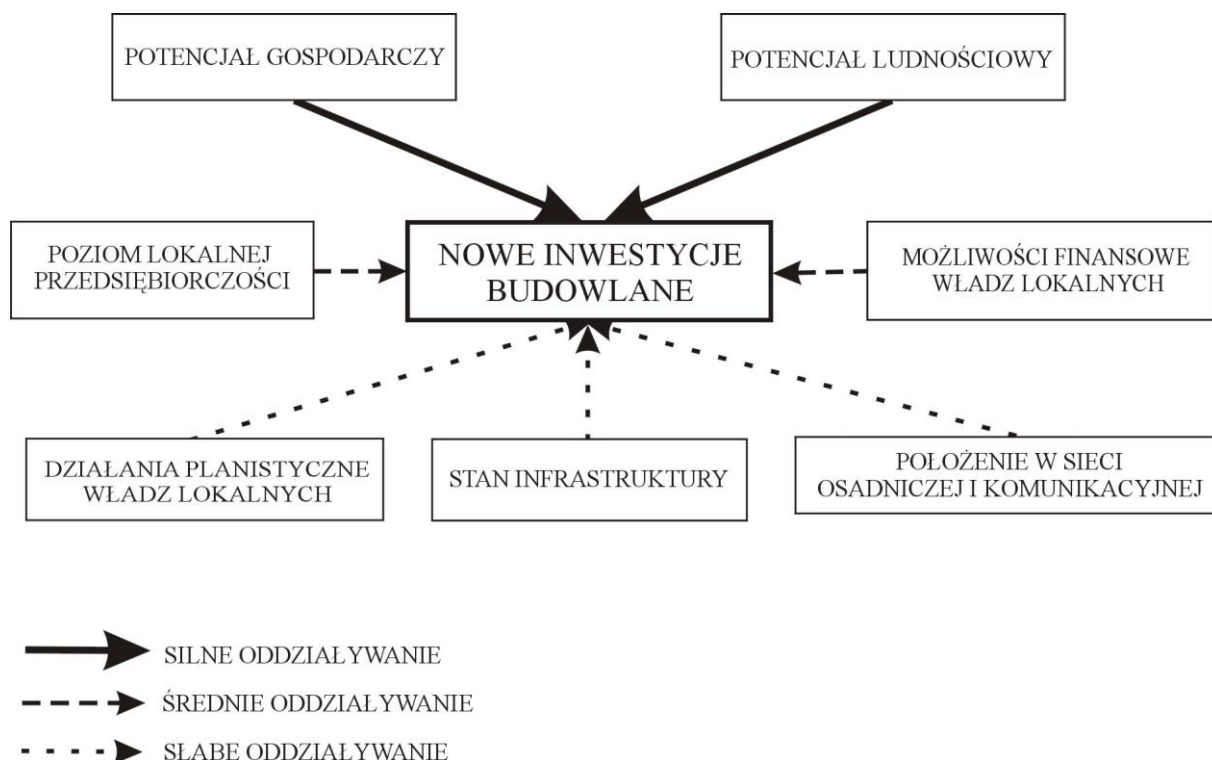
Tab. 27. c.d.

Miasta	Uśredniona liczba podmiotów gospodarczych w latach 1995-2004 (szkl.)	Uśredniony wskaźnik przedsiębiorczości 1995-2004 (liczba podmiotów gosp./1000 mieszkańców)	Uśredniona wielkość dochodów budżetów samorządowych w latach 1995-2004 (zł)	Uśredniona wielkość dochodów budżetowych w latach 1995-2004 (zł/os.)	Wskaźnik stanu infrastruktury komunalnej (di)	Stopień pokrycia miast planami miejscowymi (%)	Wielkość terenów przeznaczonych pod inwestycje gosp. (ha)
<b>Biała Rawska</b>	268	81	12368062	1032	0,08	95	61
<b>Błaszki</b>	256	110	14653239,2	938	0,14	0	0
<b>Drzewica</b>	306	74	11417149,8	1017	0,27	0	27
<b>Działoszyń</b>	550	83	14839408,6	1137	0,19	58,3	28
<b>Kamieńsk</b>	210	78	7257126,5	1175	0,17	9,6	0
<b>Krośniewice</b>	274	58	10916360,7	1159	0,18	100	0
<b>Pajęczno</b>	689	98	11627099,3	974	0,24	91,5	0
<b>Poddębice</b>	912	115	15923203,8	979	0,17	12,3	27
<b>Przedbórz</b>	437	110	8662815,6	1100	0,06	0	0
<b>Stryków</b>	311	86	12779083,1	1068	0,20	12,5	250
<b>Sulejów</b>	514	83	13387170,4	884	0,21	0,3	39
<b>Szadek</b>	191	87	7334152,6	974	0,09	4,9	20
<b>Tuszyn</b>	1001	139	21535737,4	1860	0,24	100	69
<b>Uniejów</b>	301	97	8355926,4	1098	0,16	0	103
<b>Warta</b>	268	76	12886306	956	0,12	0,1	0
<b>Wieruszów</b>	899	102	15656119	1124	0,16	4,8	185
<b>Zelów</b>	544	66	15714273,9	1017	0,13	100	0
<b>Złoczew</b>	298	87	7555534	1003	0,19	0	0
<b>Żychlin</b>	555	58	13439382,4	977	0,28	0,3	72
<b>Wsp. korelacji liniowej Pearsona</b>	<b>0,87</b>	<b>0,46</b>	<b>0,65</b>	<b>0,44</b>	<b>0,27</b>	<b>0,29</b>	<b>0,21</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, urzędów gmin oraz starostw powiatowych

W największym stopniu na wielkość popytu na nowe inwestycje budowlane wpływa lokalny potencjał społeczno-gospodarczy badanych miast. Wraz z rozwojem gospodarczym małych ośrodków miejskich powstają nowe budynki i obiekty przemysłowe, usługowe oraz infrastrukturalne. Poprawa sytuacji gospodarczej oddziałuje także na większe możliwości finansowe prywatnych podmiotów indywidualnych i lokalnych samorządów w zakresie budowy nowych mieszkań. Miasta wykorzystujące i rozwijające swój potencjał gospodarczy cechują się także korzystnymi wskaźnikami demograficznymi, co skutkuje zwiększeniem liczby mieszkańców. Wzrost liczby ludności pociąga za sobą powstanie nowych inwestycji budowlanych, a ich rozwój przyczynia się do dalszego lokalnego wzrostu gospodarczego. Zjawisko to można obserwować na przykładzie zmian wielkości zasobów mieszkaniowych. Korzystna sytuacja społeczno-ekonomiczna oddziałuje na stały wzrost liczby mieszkań oraz

poprawę jakości warunków mieszkaniowych, zaś powiększenie zasobów mieszkaniowych wymusza budowę wielu inwestycji towarzyszących.



Ryc. 33. Siła oddziaływania czynników determinujących rozwój inwestycji budowlanych  
Źródło: opracowanie własne

Lokalne władze samorządowe otrzymały istotne narzędzia planistyczne i decyzyjne do prowadzenia gospodarki przestrzennej w zakresie planowania przestrzennego poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W zakresie decyzyjnym niezbędne było przyznanie lokalnym władzom prawa do wydawania pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o plan miejscowy. Jednak podejmowane działania i możliwości finansowe samorządów gminnych tylko w nieznacznym stopniu oddziaływały na rozwój budownictwa. Do 1989 r. wiodącym inwestorem na terenach miejskich pozostawało państwo. Współcześnie, jak zauważa T. Markowski, nadal istnieje oczekiwanie społeczne, że władze samorządowe zarówno szczebla lokalnego lub regionalnego, a nawet centralnego pozostaną wiodącym inwestorem. Był to efekt wciąż zbyt słabego, choć dynamicznie rozwijającego się, lokalnego kapitału oraz niewielkich możliwości współfinansowania inwestycji publicznych. Nie sprzyjały temu obowiązujące przepisy podatkowe, a także system kredytowy<sup>167</sup>. Rola władz publicznych

<sup>167</sup> Markowski T., 1998, *Główne tendencje rozwoju i problemy strukturalne polskich metropolii w nowych warunkach ustrojowych*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 18.

w powiększaniu majątku trwałego od początku lat 90. stopniowo malała, zaś główny ciężar inwestycyjny przejęli inwestorzy prywatni. Rosnąca skala realizowanych przez lokalne samorządy inwestycji zmierzających do niwelowania opóźnień w sferze wyposażenia małych miast w niezbędne elementy infrastruktury była nadal niewystarczająca. Główną przyczyną należałoby upatrywać w ograniczonych możliwościach finansowych samorządów lokalnych. Również działania prawno-planistyczne władz, polegające na: uchwalaniu planów miejscowych, wyznaczeniu i przygotowaniu terenów pod inwestycje nie wpływały w większości małych miast na dynamiczny rozwój nowych inwestycji budowlanych.

Należy zwrócić uwagę, że położenie małych miast w regionalnej sieci osadniczej i komunikacyjnej praktycznie nie miało większego znaczenia w rozwoju nowych inwestycji budowlanych. Jest to sytuacja dosyć zaskakująca, jednak wytłumaczeniem może być fakt, iż większość małych miast przegrywała w rywalizacji o pozyskanie inwestorów zewnętrznych z większymi i silniejszymi gospodarczo ośrodkami, często charakteryzującymi się lepszą dostępnością komunikacyjną. W związku z tym we wszystkich badanych miastach o poziomie rozwoju nowych inwestycji budowlanych decydowali i nadal decydują przede wszystkim lokalni inwestorzy. Dążąc do szybkiego rozwoju budownictwa w małych ośrodkach miejskich, w celu zrównoważenia istniejącej struktury inwestorskiej, należy podejmować działania polegające z jednej strony na przyciągnięciu jak największej liczby inwestorów zewnętrznych, poprzez odpowiednie przygotowanie terenów inwestycyjnych i stworzenie korzystnego „klimatu” inwestycyjnego, z drugiej strony na możliwie największym wsparciu finansowo-prawnym lokalnych inwestorów. Tym samym powinny zostać stworzone możliwie najlepsze warunki inwestycyjne nie faworyzujące żadnej z grup inwestorskich. Ogromną rolę odgrywają także istniejące możliwości wsparcia inwestycyjnego przez zewnętrzne źródła finansowania z różnego rodzaju programów wspomagających rozwój inicjatyw budowlanych. W stabilnych warunkach na rynku budowlanym odpowiednie wykorzystanie pomocy organizacyjno-finansowej przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych, indywidualnych i publicznych powinno dać efekty w postaci szybszego rozwoju inwestycji.

## Rozdział 2

### Struktura rodzajowa i okres realizacji nowych inwestycji budowlanych

Małe miasta będące elementarną, najliczniejszą częścią systemu osadniczego kraju są pod wieloma względami do siebie podobne. Jednak w okresie ostatnich trzech dekad, w wyniku dokonujących się przeobrażeń społeczno-gospodarczych, badane ośrodki zaczęły się w istotny sposób polaryzować. „W nowych warunkach społeczno-gospodarczych w wielu małych ośrodkach miejskich podejmuje się próby zdefiniowania roli i miejsca w strukturze przestrzennej województwa. Poszukuje się nowych impulsów rozwoju oraz szans na poprawę jakości życia społeczności lokalnej”<sup>168</sup>. Część małych miast szybko przystosowała się do aktualnych warunków, w innych proces asymilacji trwa nadal.

Jednym z przestrzennych przejawów zróżnicowania analizowanych ośrodków miejskich jest poziom rozwoju budownictwa. Struktura, rozmieszczenie i liczba nowych inwestycji budowlanych realizowanych na obszarze małych miast informuje o zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym wskazując na powstające różnice wśród badanych jednostek. W tym rozdziale podjęto próbę odpowiedzi na pytanie - jaka jest struktura rodzajowa oraz okres realizacji nowych inwestycji budowlanych? Przeprowadzone w tym fragmencie pracy analizy miały za zadanie wskazać podobieństwa oraz różnice w wyżej wyznaczonym zakresie występujące w zbiorze małych miast województwa łódzkiego.

Podstawową kwestią wymagającą analizy we wstępnej części tego rozdziału jest zróżnicowanie małych miast pod względem wielkości realizowanych nowych inwestycji budowlanych. Z powodu ograniczonej ilości informacji o powierzchni i kubaturze budynków, a także długości sieci infrastrukturalnych oraz innych danych wyrażonych w jednostkach fizycznych (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>) znajdujących się w udostępnionych do wglądu rejestrach pozwoleń na budowę<sup>169</sup>, jedyną miarą umożliwiającą dokonanie porównania ze sobą poszczególnych ośrodków była liczba wydanych pozwoleń na budowę. Autor zdaje sobie sprawę, iż analiza struktury wielkościowej opartej wyłącznie na liczbie wydanych pozwoleń jest niewystarczająca, ponieważ powstające obiekty są bardzo zróżnicowane pod względem parametrów technicznych i zmian przestrzennych, jakie dokonują się w wyniku ich budowy. Przykładowo powstający zakład produkcyjny lub wielorodzinny budynek mieszkalny będą

---

<sup>168</sup> Heffner K., 2008, *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Akademia Ekonomiczna, Katowice, str. 5.

<sup>169</sup> Informacje dotyczące wielkości poszczególnych nowych inwestycji budowlanych są zawarte w pozwoleniach na budowę. W większości badanych małych miast lokalne władze odmówiły dostępu do pozwoleń na budowę, umożliwiając wgląd jedynie do rejestrów pozwoleń.

w nieporównywalnie większym stopniu oddziaływały na przestrzeń niż niewielki budynek warsztatowy czy dom letniskowy. W zaistniałej sytuacji jedyną możliwą do wykonania czynnością wobec braku danych było ujednolicenie nowych inwestycji budowlanych i „sprowadzenie do wspólnego mianownika”, jakim jest liczba pozwoleń na budowę.

W latach 1995-2004 wydano łącznie 5408 pozwoleń budowlanych<sup>170</sup> na różnego rodzaju obiekty realizowane na obszarze 19 małych miast znajdujących się w województwie łódzkim. Oznacza to, że w analizowanym okresie średnio na jeden ośrodek przypadło 285 decyzji budowlanych.

*Tab. 28. Liczba i udział wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

	Błaszki	Szadek	Warta	Biała Rawska	Drzewica	Krośnice	Stryków	Żychlin	Uniejów	Złoczew	Kamieńsk	Przedbórz	Działoszyn	Pajęczno	Zelów	Poddębice	Sulejów	Wieruszów	Tuszyn
[szt.]	96	112	121	155	174	178	188	188	191	206	212	232	249	393	449	455	544	610	655
[%]	1,7	2,0	2,2	2,8	3,2	3,2	3,4	3,4	3,5	3,8	3,9	4,3	4,6	7,2	8,3	8,4	10	11,2	12,1

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

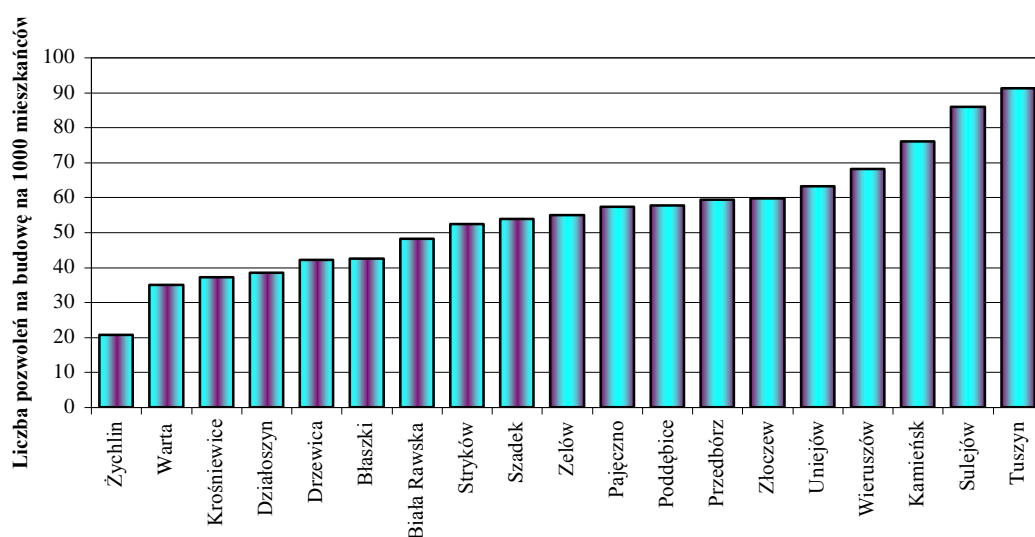
Porównując zbiór badanych jednostek pod względem liczby realizowanych inwestycji budowlanych dokonano podziału miast na dwie grupy<sup>171</sup>. Do pierwszej grupy zaklasyfikowano sześć ośrodków, tj.: Tuszyn (12% udział we wszystkich pozwoleniach), Wieruszów (11%), Sulejów (10%), Poddębice (8%), Zelów (8%) oraz Pajęczno (7%). Miasta te wyróżniały się największą liczbą realizowanych inwestycji budowlanych, znacząco przewyższając średnią arytmetyczną obliczoną dla wszystkich jednostek i łącznie posiadały ponad 57% udział w ogólnej liczbie wydanych decyzji. Wspólną cechą tych ośrodków jest większa niż w przypadku pozostałych miast liczba ludności (przekraczająca 5 tys.), a także pełnione funkcje administracyjne - Pajęczno, Poddębice oraz Wieruszów od 1999 roku były miastami powiatowymi. Potwierdza to wcześniejsze wnioski (por. Rozdział 1.2) - liczba mieszkańców, określająca wielkość popytu na inwestycje budowlane, jest czynnikiem znacząco wpływającym na możliwości rozwoju budownictwa w tych jednostkach. Dla pewnych rodzajów inwestycji samorządowych istotnym wydaje się także fakt rangi miasta w regionalnym podziale administracyjnym.

<sup>170</sup> Z dalszych badań wyłączono pozwolenia wydawane do 2003 roku przez urzędy gmin na przyłącza wodno-kanalizacyjne, energetyczne i zbiorniki na gaz płynny. W wyniku zmiany przepisów w 2003 roku w znowelizowanym *Prawie budowlanym* ustawodawca zniósł wymóg występowania o pozwolenie na budowę na tego rodzaju obiekty, konieczne jest jedynie zgłoszenie budowy.

<sup>171</sup> Klasyfikacji tej dokonano porównując liczbę wydanych pozwoleń w poszczególnych ośrodkach do średniej obliczonej dla wszystkich małych miast.

Drugą grupę utworzyło trzynaście pozostałych ośrodków miejskich, łączny udział wszystkich inwestycji nie przekroczył w nich 43%. Tym, co wyróżniało niemal wszystkie miasta (poza Żychlinem i Działoszynem) znajdujące się w tej grupie była mała liczba mieszkańców oraz peryferyjne położenie w regionie (poza Strykowem, Kamieńskiem i Szadkiem). Najmniej nowych inwestycji budowlanych realizowano w małych ośrodkach b. województwa sieradzkiego, czyli w Błaszczkach, Szadku oraz Warcie (por. tab. 28).

Porównywanie miast pod względem liczby nowych inwestycji budowlanych, wyrażonej w wartościach bezwzględnych (szt.), choć oddaje rzeczywisty poziom rozwoju budownictwa, to z oczywistych względów wskazuje na dominującą rolę większych ośrodków. Dlatego lepszym wyznacznikiem możliwości rozwoju budownictwa jest zastosowanie wartości względnej minimalizującej wpływ wielkości danej jednostki. Miarą dobrze opisującą rozwój budownictwa w małych miastach jest wskaźnik aktywności budowlanej wyrażony liczbą pozwoleń na budowę przypadającą na 1000 mieszkańców.



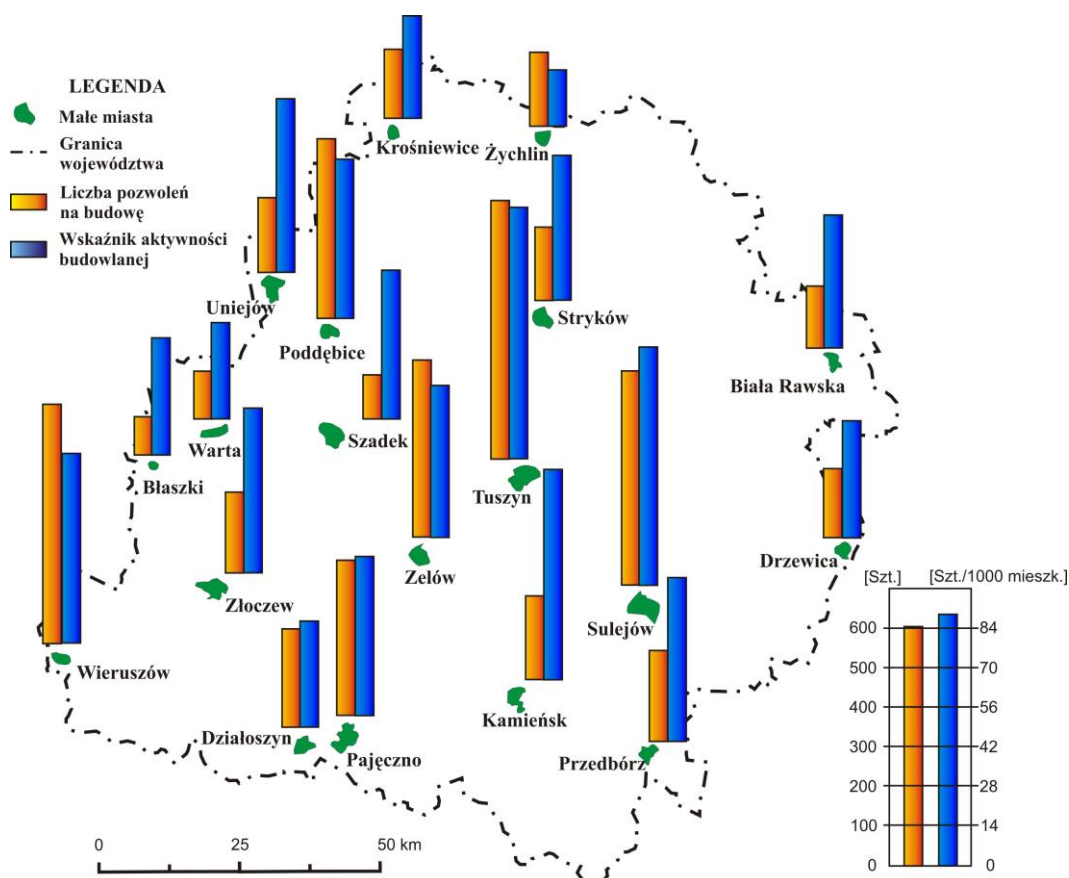
Ryc. 34. Wskaźnik aktywności budowlanej w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Średnia wartość analizowanego wskaźnika obliczana dla wszystkich małych miast województwa łódzkiego wyniosła 54,9 inwestycji/1000 mieszkańców. Zróżnicowanie badanych ośrodków pod względem wskaźnika aktywności budowlanej jest znacznie mniejsze niż w przypadku wartości bezwzględnych (por. ryc. 34). Największą liczbą realizowanych inwestycji budowlanych charakteryzowały się Tuszyn (91), Sulejów (86), Kamieńsk (76) oraz Wieruszów (68), zaś zdecydowanie najmniejszą wartość wskaźnika aktywności budowlanej zanotowano w Żychlinie (21).



W grupie miast charakteryzujących się wysokimi wartościami wskaźnika aktywności budowlanej (powyżej średniej), znalazły się zarówno większe ośrodki - Tuszyn, Sulejów, Wieruszów, Poddębice, Pajęczno, Żelów oraz kilka mniejszych - Kamieńsk, Uniejów, Złoczew i Przedbórz. Podobną sytuację można zaobserwować w miastach posiadających najniższe wartości analizowanego wskaźnika, w tej grupie były zarówno duże (Żychlin, Działoszyn) oraz małe ośrodki (Warta, Krośnice, Drzewica, Błaszki, Stryków i Szadek). Oznacza to, że liczba mieszkańców nie zawsze decyduje o aktywności na rynku budowlanym. Wartość analizowanego wskaźnika może również świadczyć o atrakcyjności inwestycyjnej poszczególnych jednostek będąc cenną informacją dla potencjalnych nowych inwestorów.



Ryc. 35. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem liczb wydanych pozwoleń na budowę i wskaźnika aktywności budowlanej (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Pod względem poziomu rozwoju budownictwa, ustalonego na podstawie liczby nowych inwestycji budowlanych i wskaźnika aktywności budowlanej, można zauważyć duże zróżnicowanie badanych jednostek w przestrzeni województwa łódzkiego (por. ryc. 35). Miasta znajdujące się w centralnej części regionu; na przykład: Tuszyn, Żelów, Sulejów oraz Poddębice wyróżniały się większą liczbą nowych inwestycji budowlanych i wyższymi wartościami wskaźnika aktywności budowlanej niż ośrodki położone peryferyjnie. Jedynie w Szadku i Strykowie - miastach znajdujących się w granicach Łódzkiego Obszaru

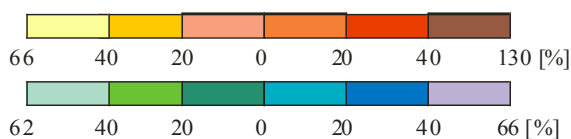
Metropolitalnego, w analizowanym okresie budowano niewiele nowych obiektów, przy średnich wartościach wskaźnika aktywności budowlanej. Najslabszym rozwojem budownictwa, mierzonego w wartościach względnych oraz bezwzględnych, charakteryzowały się małe miasta położone w północnej (Żychlin i Krośniewice), zachodniej (Błaszki i Warta) oraz wschodniej części regionu (Biała Rawska i Drzewica). Tylko ośrodki znajdujące się na południu województwa (Wieruszów, Pajęczno, Działoszyn oraz Przedbórz) wyróżniały się większą liczbą realizowanych obiektów budowlanych.

Jedną z prostszych metod umożliwiających zaprezentowanie zróżnicowania przestrzennego badanych jednostek jest ich klasyfikacja według kryterium procentowego odchylenia wartości liczby wydanych wszystkich pozwoleń na budowę (w wartościach bezwzględnych – szt. oraz w wartościach względnych - szt./1000 mieszkańców) od średniej obliczonej dla małych miast województwa łódzkiego (por. tab. 29).

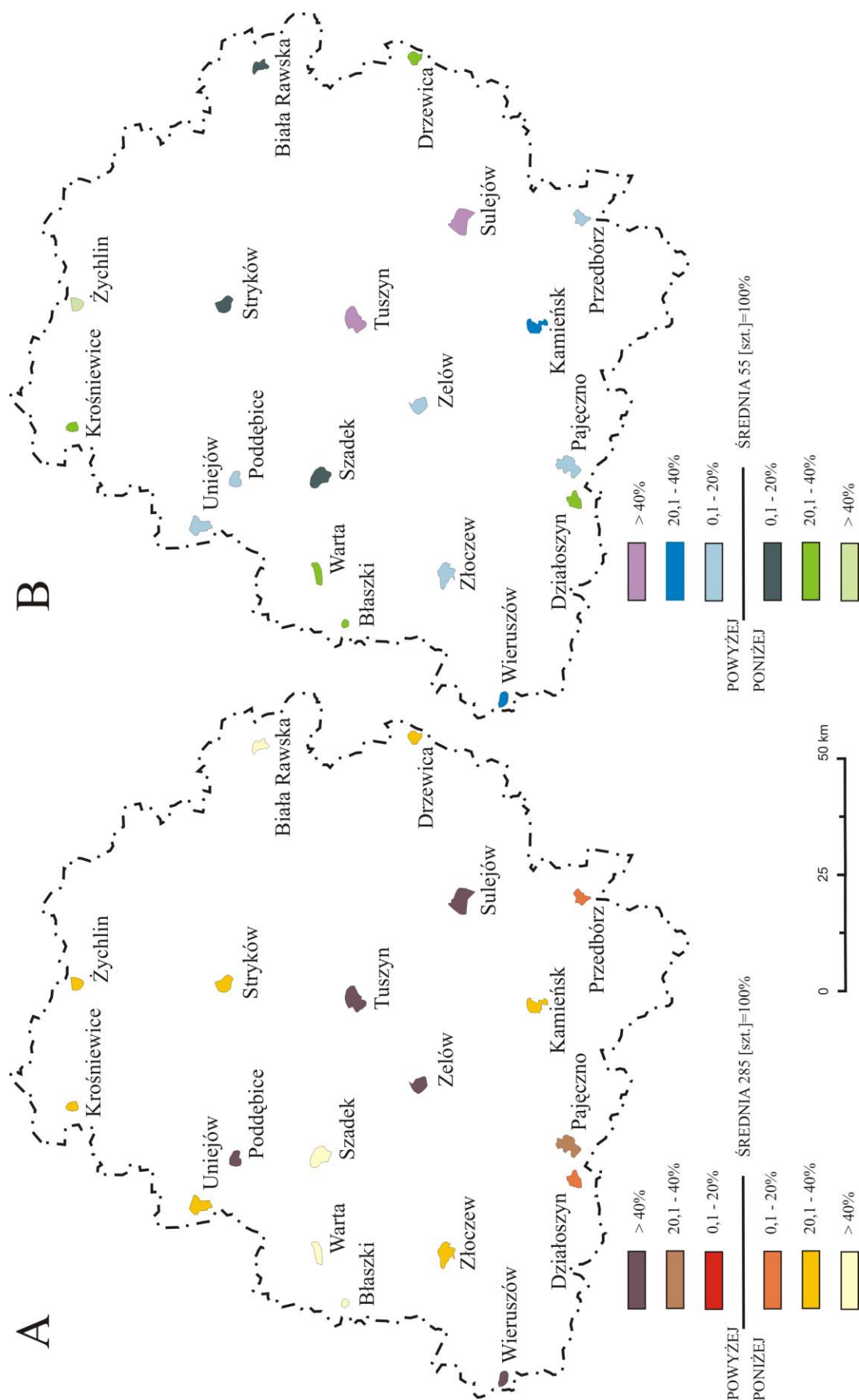
*Tab. 29. Zróżnicowanie małych miast pod względem liczby realizowanych inwestycji budowlanych i wskaźnika aktywności budowlanej (1995-2004)*

Miasta	Liczba realizowanych inwestycji (szt.)	Odchylenie od średniej (%)	Miasta	Wskaźnik aktywności budowlanej (szt./1000 mieszk.)	Odchylenie od średniej (%)
Błaszki	96	66	Żychlin	21	62
Szadek	112	61	Warta	35	36
Warta	121	57	Krośniewice	37	32
Biała Rawska	155	46	Działoszyn	39	30
Drzewica	174	39	Drzewica	42	23
Krośniewice	178	37	Błaszki	42	23
Stryków	188	34	Biała Rawska	48	12
Żychlin	188	34	Stryków	52	5
Uniejów	191	33	Szadek	54	2
Złoczew	206	28	<b>Średnia</b>	<b>54,9</b>	<b>0</b>
Kamieńsk	212	26	Zelów	55	0,1
Przedbórz	232	18	Pajęczno	57	4
Działoszyn	249	13	Poddębice	58	5
<b>Średnia</b>	<b>285</b>	<b>0</b>	Przedbórz	59	8
Pajęczno	393	38	Złoczew	60	9
Zelów	449	58	Uniejów	63	15
Poddębice	455	60	Wieruszów	68	24
Sulejów	544	91	Kamieńsk	76	38
Wieruszów	610	114	Sulejów	86	56
Tuszyn	655	130	Tuszyn	91	66

ODCHYLENIE OD ŚREDNIEJ



Źródło: opracowanie własne



Ryc. 36. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem:

**A** - liczby wszystkich wydanych pozwoleń (szt.)

**B** - wskaźnika aktywności budowlanej (szt./1000 mieszkańców)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Małe miasta charakteryzujące się wysokim poziomem rozwoju budownictwa, wyrażonym liczbą realizowanych inwestycji budowlanych, w większości położone są w centralnej i południowej części województwa (Tuszyn, Wieruszów, Sulejów, Poddębice, Żelów i Pajęczno). Natomiast zdecydowanie mniejszym zainteresowaniem inwestorów realizacją nowych inwestycji budowlanych wyróżniały się ośrodki skupione w zachodniej części (Błaszki, Szadek, Warta i Złoczew), a także inne miasta znajdujące się w północnych i wschodnich peryferyjnych obszarach regionu (por. ryc. 36A).

Mniejszą tendencję do koncentracji wykazują małe miasta w zakresie wskaźnika aktywności budowlanej (por. ryc. 36B). Wysokimi wartościami tego wskaźnika cechują się ośrodki zlokalizowane w południowej części (z wyjątkiem Działoszyna) oraz w północno-zachodnim fragmencie województwa (Poddębice i Uniejów). Na tle tych jednostek, w których wartość wskaźnika aktywności budowlanej była wyższa od średniej, w miastach położonych przy wschodnich (Biała Rawska i Drzewica), północnych (Żychlin i Krośnice) oraz zachodnich granicach regionu (Warta i Błaszki) poziom rozwoju budownictwa mierzony wartością względną był najniższy.

## 2.1. Rodzaj inwestycji

W analizowanym okresie na obszarze małych miast województwa łódzkiego wydano decyzje budowlane dotyczące:

- **budowy nowych** budynków, obiektów, a także linii infrastrukturalnych;
- **rozbudowy** już istniejących budynków, obiektów, a także linii infrastrukturalnych;
- **modernizacji** budynków, obiektów, a także linii infrastrukturalnych.

Przed przystąpieniem do analizy wielkości i udziału poszczególnych rodzajów inwestycji, na podstawie obserwacji przeprowadzonych w terenie, autor pragnie zaznaczyć, że rzeczywista liczba obiektów budowlanych podlegających rozbudowie lub modernizacji mogła być większa niż podawana w rejestrach pozwoleń na budowę i wynika z prowadzonych przez część inwestorów działań niezgodnych obowiązującym prawem. Liczba i struktura inwestycji budowlanych realizowanych bez wymaganych decyzji administracyjnych (pozwoleń) jest jednak trudna do oszacowania, w związku z tym podjęto decyzję o zakwalifikowaniu do dalszych analiz wyłącznie te obiekty budowlane, które zostały oficjalnie zgłoszone do odpowiednich urzędów.



*Fot. 1. Przykład jednorodzinnej nowej zabudowy mieszkalnej (Uniejów)*  
 Źródło: fotografia autora



*Fot. 2. Przykład rozbudowy budynku mieszkalnego o część handlową (Sulejów)*  
 Źródło: fotografia autora



*Fot. 3. Przykład modernizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkalnej (Poddębice)*  
 Źródło: fotografia autora

W oparciu o klasyfikację inwestycji, zawartą rejestrach pozwoleń na budowę, dokonano ich podziału wg kryterium rodzajowego na: mieszkaniowe, gospodarcze, usługowe, infrastrukturalne, przemysłowe oraz mieszkaniowo-gospodarcze, mieszkaniowo-usługowe i usługowo-gospodarcze. Trzy ostatnie grupy inwestycji charakteryzowały się połączeniem dwóch różnych funkcji.

*Tab. 30. Liczba inwestycji budowlanych realizowanych we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 w podziale na: nowe obiekty, rozbudowy i modernizacje istniejących obiektów*

Rodzaj inwestycji	Nowopowstałe	Rozbudowy	Modernizacje
mieszkaniowe	1511	666	46
gospodarcze	1251	85	8
usługowe	367	116	95
infrastrukturalne	614	17	184
przemysłowe	50	30	6
mieszkaniowo-gospodarcze	197	36	0
mieszkaniowo-usługowe	110	38	3
usługowo-gospodarcze	17	0	0
<b>Suma</b>	<b>4117</b>	<b>998</b>	<b>342</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

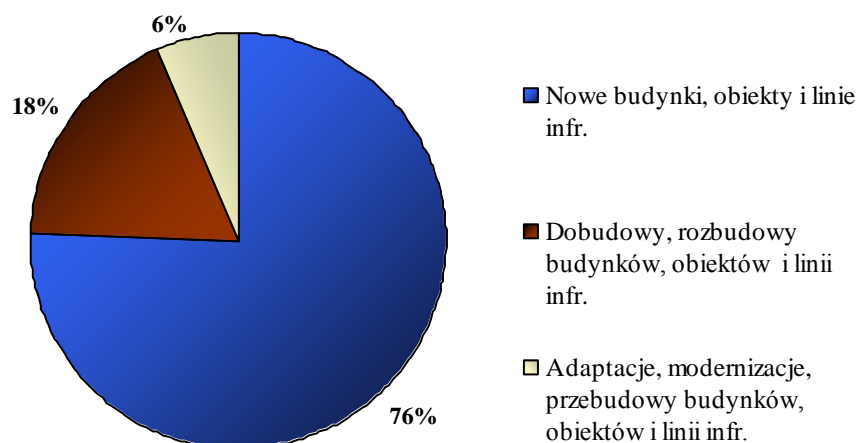
W strukturze rodzajowej wydanych decyzji budowlanych największy udział miały **budowy nowych** obiektów, które stanowiły aż 76% ogółu pozwoleń (por. ryc. 37). We wszystkich małych miastach w latach 1995-2004 wydano w sumie 4117 pozwoleń na realizację tego rodzaju inwestycji (por. tab. 30). Tak duża liczba nowych obiektów budowlanych wskazywałaby na istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym badanych jednostek.

Na **rozbudowy i dobudowy** różnego rodzaju obiektów wydano ogółem 998 zezwoleń budowlanych. Ten rodzaj inwestycji stanowił 18% wszystkich decyzji budowlanych. Wprawdzie rozbudowy i dobudowy zazwyczaj nie zmieniają funkcji obiektów, również w nieznacznym stopniu wpływają na zmiany zagospodarowania terenu, na którym są realizowane, jednak silnie oddziałują na przemiany fizjonomiczne poprzez wzrost powierzchni, kubatury i zmiany kształtu budynków. W zakresie inwestycji mieszkaniowych dobudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych poprawiają warunki bytowe ludności poprzez wzrost powierzchni mieszkalnych, zaś na płaszczyźnie infrastrukturalnej inwestycje w jej rozbudowę oznaczają m.in. lepszą dostępność do istniejących już sieci.

Pozostałe 6% pozwoleń (342 szt.) dotyczyło **adaptacji, przebudowy lub modernizacji** istniejących już obiektów. Zmiany powstałe pod wpływem tego rodzaju inwestycji mogą być widoczne w funkcji obiektów, które w wyniku przebudowy lub adaptacji zmieniły swe przeznaczenie, np. z mieszkaniowej na usługową, również przeobrażania



zachodzące w wyniku modernizacji lub przebudowy wpływają na fizjonomię budynków poprzez odświeżenie i unowocześnienie elewacji. W zakresie infrastruktury technicznej modernizacje i przebudowy oznaczają poprawę jakości i wydajności świadczonych usług. Działania modernizacyjne miały za główny cel dostosowywanie istniejącej infrastruktury do aktualnych potrzeb mieszkańców małych miast.



*Ryc. 37. Struktura rodzajowa realizowanych inwestycji budowlanych w podziale na: nowe inwestycje, rozbudowy, modernizacje istniejących obiektów*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Wśród nowopowstałych inwestycji dominowały budynki pełniące funkcję mieszkalną, na które wydano 1511 pozwoleń, co stanowiło 37% ogółu. W tej grupie nowe budynki jednorodzinne charakteryzowały się ogromną przewagą (98,2%) nad pozostałymi rodzajami inwestycji mieszkaniowych, np. na budynki letniskowe wydano 1,3%; zaś na budynki wielorodzinne zaledwie 0,5% ogółu pozwoleń. Niewiele mniej, bo 1251 pozwoleń wydano na nowe budynki i obiekty gospodarcze, ich łączny udział w tej grupie wyniósł 30%. W wyniku badań terenowych i analizy lokalizacji wydanych pozwoleń autor zauważył, że garaże (38%) oraz inne obiekty gospodarcze (50%) najczęściej towarzyszą nowej zabudowie mieszkaniowej i są zlokalizowane na działce, na której powstał nowy dom lub w bezpośrednim sąsiedztwie w przypadku zabudowy wielorodzinnej.

Na budowę obiektów infrastrukturalnych wydano w sumie 614 decyzji budowlanych, ich łączny udział w grupie nowych inwestycji stanowił 15%. Duża liczba realizowanych obiektów i linii infrastrukturalnych była spowodowana ogromną skalą zaniedbań inwestycyjnych z poprzednich lat oraz wynikała z rosnących potrzeb poprawy podstawowych warunków bytowych miejscowej ludności. Działania inwestycyjne w największym stopniu dotyczyły budowy nowych: odcinków linii kanalizacji sanitarnej i deszczowej (27%); dróg, parkingów, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych (18%); linii telekomunikacyjnych,

masztów antenowych i innych obiektów obsługujących łączność (14%); linii wodociągowych (12,5%); linii i obiektów elektroenergetycznych oraz oświetleniowych (11%).

*Tab. 31. Szczegółowa struktura rodzajowa nowych obiektów realizowanych we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

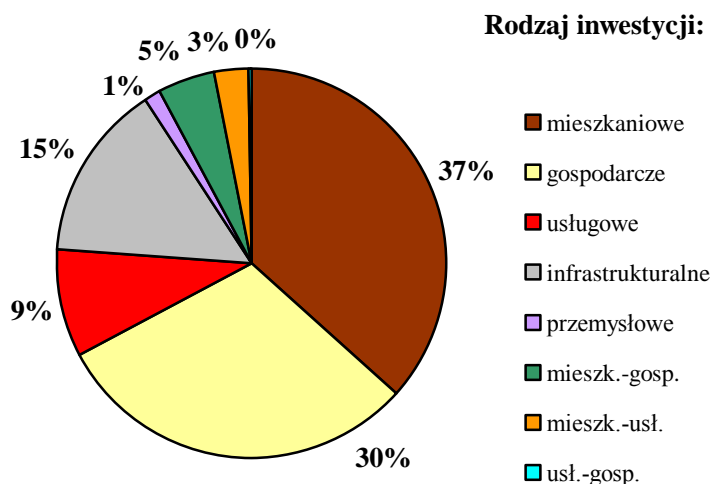
Rodzaj inwestycji		Liczba (szt.)	Udział (%)
Budynki jednorodzinne	mieszkaniowa	1485	98,2
Budynki wielorodzinne		7	0,5
Budynki letniskowe		19	1,3
Budynki gospodarcze o nieokreślonym przeznaczeniu	gospodarcza	633	50,6
Garaże		473	37,8
Wiaty		53	4,2
Budynki magazynowe		48	3,8
Budynki gospodarcze służące produkcji rolnej (stodoły, obory, przechowalnie owoców)		32	2,5
Budynki warsztatowe		12	0,9
Budynki i obiekty handlowe	usługowa	249	67,8
Budynki i obiekty obsługi samochodowej		27	7,4
Inne budynki usługowe o nieokreślonym przeznaczeniu		22	6
Budynki i obiekty sportowo-rekreacyjne		13	3,5
Budynki gastronomiczne		13	3,5
Budynki opieki zdrowotnej		10	2,7
Budynki biurowo-administracyjne		10	2,7
Budynki szkolno-dydaktyczne		8	2,2
Budynki socjalne		7	1,9
Budynki i obiekty noclegowe		3	0,8
Budynki i obiekty porządku publicznego i ochrony mienia		3	0,8
Budynki i obiekty finansowe		2	0,5
Infrastruktura kanalizacyjna	infrastrukturalna	167	27,2
Infrastruktura drogowa		112	18,2
Infrastruktura telekomunikacyjna		88	14,3
Infrastruktura wodociągowa		77	12,5
Infrastruktura energetyczno-oświetleniowa		69	11,2
Inne budynki i obiekty infrastruktury technicznej o nieokreślonym przeznaczeniu		55	9,0
Infrastruktura ciepła		23	3,7
Infrastruktura gazociągowa		12	2,0
Infrastruktura telewizyjna		11	1,8
Budynki i obiekty przemysłowe		50	100
Budynki mieszkaniowo-gospodarcze		197	100
Budynki mieszkaniowo-usługowe		110	100
Budynki usługowo-gospodarcze		17	100

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Należy zwrócić uwagę na niewielką liczbę pozwoleń (367 pozwoleń) wydanych na budowę obiektów pełniących szeroko rozumiane funkcje usługowe, ich udział w grupie

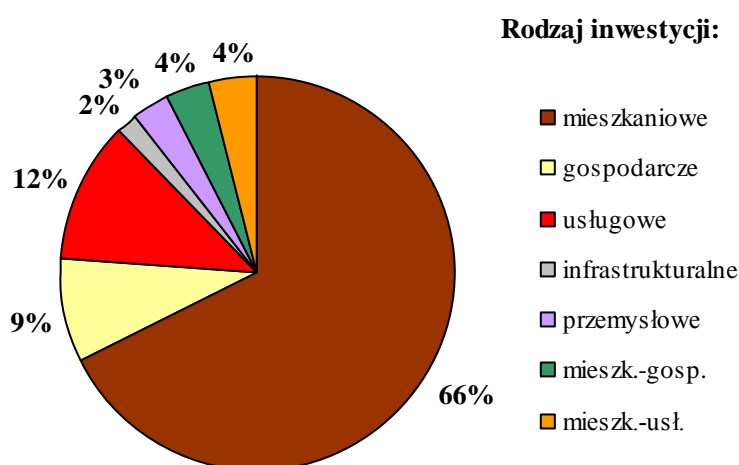


nowych inwestycji wyniósł zaledwie 9%. Wśród budynków usługowych największą liczbę pozwoleń wydano na nowe obiekty handlowe (68%). Na realizację innego rodzaju nowych obiektów wydano łącznie 374 pozwolenia, co stanowiło niewiele ponad 8% ogółu inwestycji.



*Ryc. 38. Struktura rodzajowa wydanych pozwoleń na budowę nowych obiektów w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

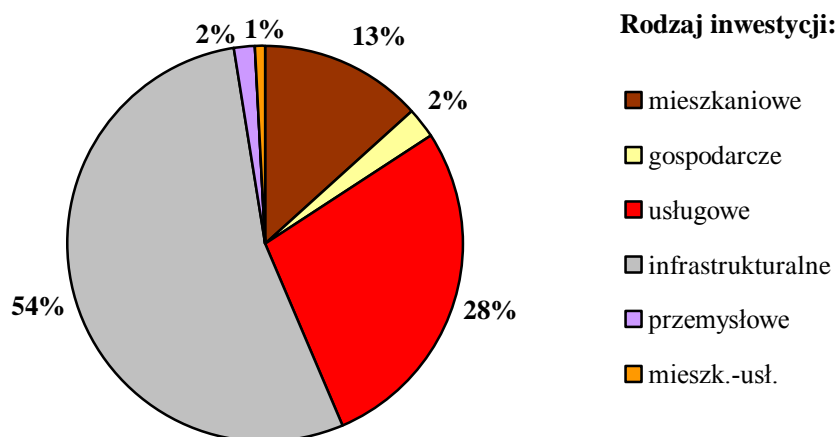


*Ryc. 39. Struktura rodzajowa wydanych pozwoleń na dobudowy lub rozbudowy obiektów w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

W grupie inwestycji charakteryzujących się powiększeniem majątku trwałego poprzez rozbudowę lub dobudowę najczęściej pozwoleń (666) wydano na budynki pełniące funkcję mieszkaniową, ich łączny udział wyniósł 66%. Drugie miejsce w tej grupie posiadały inwestycje usługowe z 12% udziałem. W okresie analizowanych 10 lat we wszystkich małych miastach na rozbudowy lub dobudowy obiektów usługowych wydano ogółem 116 decyzji.

Rozbudowa lub dobudowa budynków gospodarczych (85 pozwoleń) we wszystkich miastach stanowiła w sumie 9%. Udział pozostałych rodzajów inwestycji nie przekraczał 4%, należy także odnotować brak wydanych pozwoleń na dobudowę lub rozbudowę budynków pełniących funkcję gospodarczo-usługową (por. ryc. 39).



Ryc. 40. Struktura rodzajowa wydanych pozwoleń na modernizację, przebudowę i adaptację istniejących obiektów we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Najmniej decyzji budowlanych (342) wydano na adaptację, modernizację i przebudowę istniejących obiektów. Należy zauważyć zupełnie inną strukturę rodzajową w tej grupie realizowanych inwestycji budowlanych. W latach 1995-2004 w 19 małych miastach województwa łódzkiego zdecydowanie największy udział (54%) posiadały inwestycje infrastrukturalne, na które łącznie wydano 184 pozwolenia (por. ryc. 40). Ponad 28% udziałem charakteryzowały się przebudowy, adaptacje i modernizacje obiektów usługowych, na ten rodzaj inwestycji wydano w sumie 95 pozwoleń na budowę. Inwestorzy dokonujący modernizacji lub przebudowy budynków mieszkalnych uzyskali w małych miastach 46 zezwoleń budowlanych, stanowiło to 13% ogółu. Udział pozostałych rodzajów inwestycji nie był większy niż 2%. W tej grupie nie wydano żadnej decyzji na modernizację budynków mieszkaniowo-gospodarczych oraz gospodarczo-usługowych.

Analizując zaprezentowaną powyżej strukturę wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych ośrodkach miejskich regionu łódzkiego należy zauważyć, że w większości miast wśród nowopowstałych inwestycji przeważały budynki mieszkalne (por. tab. 32). Najwięcej wybudowano ich w Sulejowie oraz Tuszynie, zaś największym udziałem budynków mieszkalnych charakteryzował się Sulejów, Kamieńsk, Drzewica oraz Tuszyn (por. ryc. 41A).

Tab. 32. Liczba pozwoleń na budowę wydanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji*	Biała Rawska	Blaszków	Drzewica	Działoszyń	Kamieńsk	Krośniewice	Pajęczno	Poddębice	Przedbórz	Stryków	Sulejów	Szadek	Tuszyn	Uniejów	Warta	Wieruszów	Zelów	Złoczew	Żychlin	Rodzaj inwestycji
1	33	21	63	51	93	18	109	91	73	61	246	21	228	43	19	123	117	58	43	Nowopowstałe
2	39	26	17	41	42	46	79	109	74	60	85	30	140	32	20	184	142	38	47	
3	18	7	10	9	7	18	26	49	14	12	18	8	39	13	14	59	21	10	15	
4	18	18	28	49	28	34	61	48	26	16	36	18	51	41	19	43	36	25	19	
5	0	1	1	7	2	5	5	3	3	1	4	0	3	1	0	9	3	1	1	
6	4	4	4	6	9	2	7	16	7	4	21	2	18	6	4	6	51	24	2	
7	9	4	11	1	0	0	11	17	7	3	1	0	10	1	2	12	6	7	8	
8	0	1	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	9	1	0	0	0	1	1	
1	10	8	15	44	2	28	63	37	16	19	88	14	68	26	19	105	59	26	19	Rozbudowy, dobudowy
2	1	2	3	5	0	1	2	6	3	2	9	4	13	6	1	16	5	1	5	
3	7	3	6	8	0	9	6	13	6	2	7	2	7	6	4	16	6	2	6	
4	0	0	2	0	0	1	0	3	0	1	0	2	4	2	1	0	0	1	0	
5	1	0	0	1	1	1	4	3	1	0	1	3	3	1	1	6	0	3	0	
6	0	0	0	2	1	2	0	6	0	1	2	2	13	0	0	5	0	0	2	
7	0	0	1	1	2	3	2	13	0	0	0	0	4	1	1	3	2	4	1	
1	3	0	0	1	1	1	4	10	0	0	4	2	13	4	1	1	0	0	1	Adaptacje, modernizacje
2	0	1	1	0	0	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	
3	3	0	0	7	3	2	7	19	0	1	8	1	16	6	6	6	2	2	6	
4	10	1	11	17	22	9	12	12	3	5	12	3	20	4	8	12	7	5	11	
5	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	
6	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	

\*Rodzaj inwestycji: 1 – mieszkaniowa; 2 – gospodarcza; 3 – usługowa; 4 – infrastrukturalna; 5 – przemysłowa;

6 – mieszkaniowo-gospodarcza; 7 – mieszkaniowo-usługowa; 8 – usługowo-gospodarcza

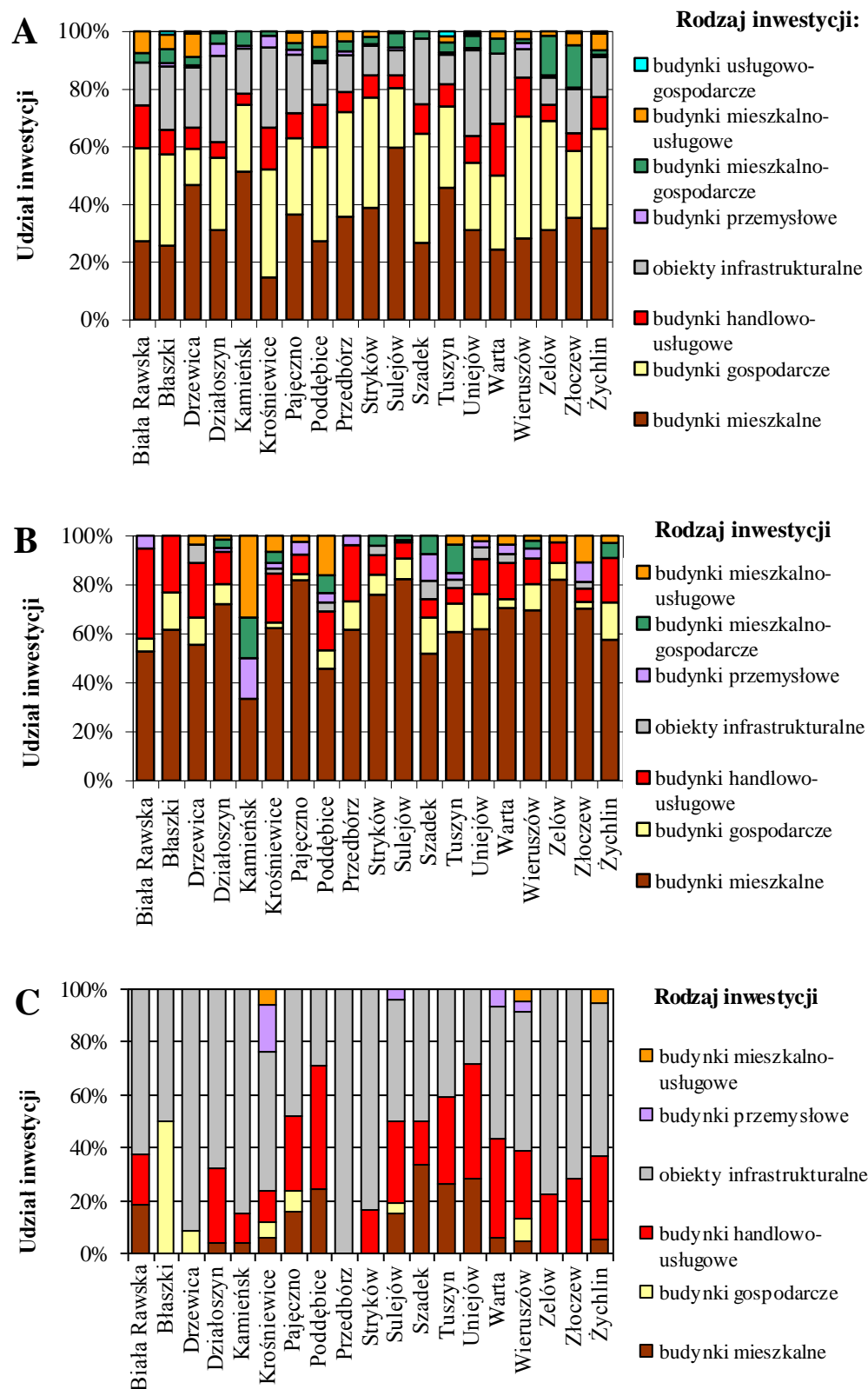
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Drugą pod względem liczby grupą nowopowstałych inwestycji były budynki gospodarcze - dominowały one w Wieruszowie, Zelowie, Tuszynie oraz Poddębicach. Największym udziałem pozwoleń na budowę nowych budynków i obiektów gospodarczych wyróżniały się Wieruszów, Zelów, Krośniewice, Biała Rawska i Poddębice. Najwięcej

nowych inwestycji infrastrukturalnych realizowano w Pajęcznie, Tuszynie, Działoszynie, Poddębicach oraz Wieruszowie; natomiast dużym udziałem tego rodzaju obiektów na tle innych miast cechowały się Uniejów i Działoszyn, a także Pajęczno. Budowa największej liczby nowych budynków i obiektów usługowych była realizowana w Wieruszowie, Poddębicach oraz Tuszynie. Pod względem udziału usług w wydanych pozwoleniach na wszystkie nowe obiekty wyróżniały się: Warta, Biała Rawska, Krośniewice i Poddębice. Wśród pozostałych rodzajów nowych budynków i obiektów należy zauważyć dużą liczbę i udział inwestycji mieszkaniowo-gospodarczych w Żelowie, w którym wydano 51 zezwoleń budowlanych, co stanowiło 13% wszystkich nowych inwestycji. W Białej Rawskiej, Szadku i Warcie nikt nie wystąpił o budowę nowych obiektów przemysłowych, natomiast w Kamieńsku, Krośniewicach i Szadku nie wydano żadnego pozwolenia na budowę nowych obiektów mieszkaniowo-usługowych. Tylko w 9 miastach inwestorzy zdecydowali się na budowę obiektów pełniących funkcję usługowo-gospodarczą.

Wśród pozwoleń wydanych na dobudowy i rozbudowy istniejących obiektów we wszystkich małych miastach zdecydowanie dominują inwestycje mieszkaniowe (por. tab. 32). Dobudowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych realizowano przede wszystkim w Wieruszowie oraz Sulejowie, natomiast ich największy udział (powyżej 80%) zanotowano w Pajęcznie, Sulejowie i Żelowie (por. ryc. 41B).

W zdecydowanie mniejszym zakresie podejmowano się rozbudowy obiektów usługowych, na ten typ inwestycji najwięcej pozwoleń wydano w Wieruszowie oraz Poddębicach, zaś pod względem udziału wyróżniały się Biała Rawska, Błaszki i Przedbórz oraz Drzewica. Kolejnym rodzajem inwestycji, które uzyskały pozytywne decyzje administracyjne były dobudowy i rozbudowy budynków gospodarczych. Były to jednak nieliczne pozwolenia, na tle wszystkich małych miast nieznacznie wyróżniał się tylko Wieruszów oraz Tuszyn. Największy udział pozwoleń na rozbudowę budynków gospodarczych charakteryzował Błaszki, Szadek i Żychlin oraz Uniejów. Nikt nie wystąpił o zgodę na rozbudowę obiektu usługowego i gospodarczego w Kamieńsku. Najmniej pozwoleń wydano na dobudowy lub rozbudowy budynków i obiektów pełniących funkcję przemysłową, mieszkaniowo-gospodarczą, mieszkaniowo-usługową oraz infrastrukturalną, natomiast ani jednej pozytywnej decyzji nie otrzymały obiekty usługowo-gospodarcze.



Ryc. 41. Udział wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 według rodzaju inwestycji:

**A** – nowe budynki i obiekty

**B** – rozbudowy i dobudowy

**C** - przebudowy, modernizacje i adaptacje

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Pozwolenia wydane na przebudowy, modernizacje lub adaptacje istniejących obiektów charakteryzowały się w większości ośrodków przewagą inwestycji infrastrukturalnych (por. tab. 32 i ryc. 41C). Pod względem liczby dominowały one w Kamieńsku oraz Tuszynie, natomiast największy ich udział zanotowano w Przedborzu, Drzewicy oraz Strykowie. Poza inwestycjami infrastrukturalnymi dość dużo pozwoleń na modernizacje, przebudowy i adaptacje wydano obiektom pełniącym funkcje usługowe. Ponownie pod względem liczby pozwoleń wyróżniały się Poddębice i Tuszyn, zaś największym udziałem cechowały się Poddębice, Uniejów i Warta. Nieliczne pozwolenia modernizacyjne wydano na obiekty mieszkaniowe, powyżej 10 zanotowano tylko w Tuszynie i Poddębicach, zaś w sześciu małych miastach nikt nie wystąpił o tego rodzaju decyzję administracyjną. Modernizacje, adaptacje i przebudowy pozostałych rodzajów obiektów były w małych miastach regionu łódzkiego bardzo nieliczne. Ani jednego pozwolenia nie wydano na obiekty pełniące funkcje mieszkaniowo-gospodarcze oraz usługowo-gospodarcze.

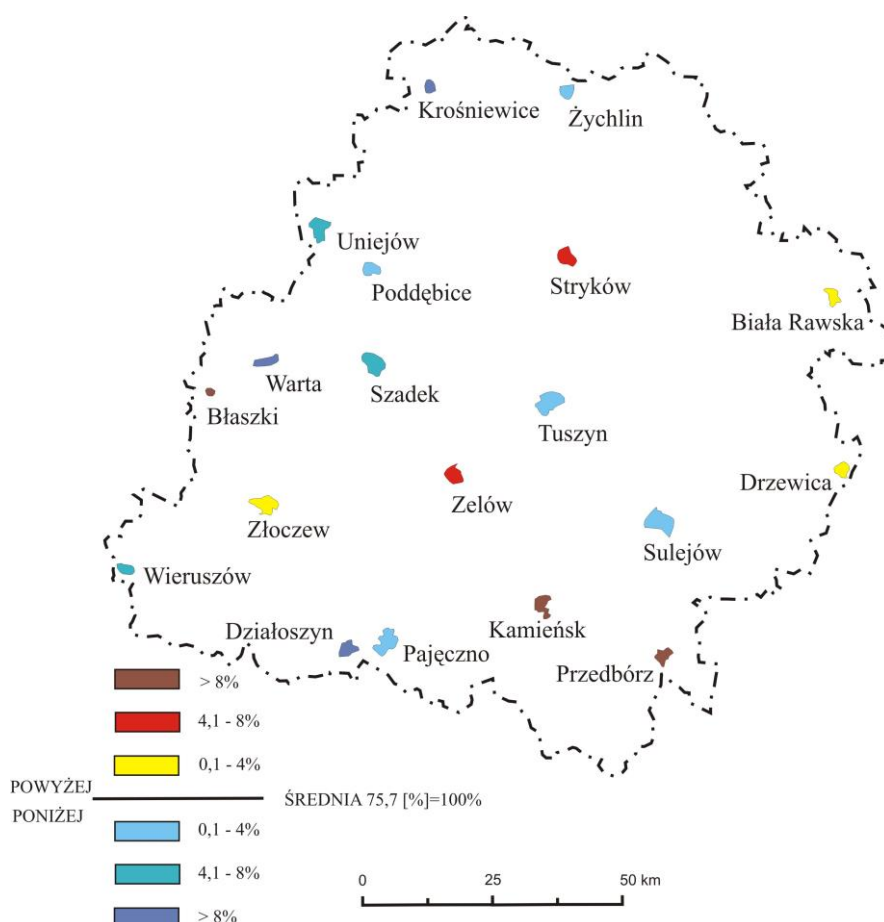
*Tab. 33. Udział inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 w podziale na nowe obiekty, rozbudowy i modernizacje*

Miasta	Udział inwestycji [%]		
	Nowe	Rozbudowy, dobudowy	Adaptacje, modernizacje, przebudowy
Biała Rawska	77,6	12,2	10,3
Błaszki	84,5	13,4	2,1
Drzewica	77,6	15,5	6,9
Działoszyn	65,6	24,4	10,0
Kamieńsk	85,0	2,8	12,2
Krośniewice	66,5	24,3	9,2
Pajęczno	74,6	19,2	6,2
Poddębice	73,2	17,8	9,0
Przedbórz	87,6	11,2	1,3
Stryków	83,5	13,3	3,2
Sulejów	75,6	19,6	4,8
Szadek	70,5	24,1	5,4
Tuszyn	75,6	17,0	7,4
Uniejów	71,1	21,6	7,2
Warta	64,5	22,3	13,2
Wieruszów	71,5	24,8	3,8
Zelów	82,3	15,8	2,0
Złoczew	78,8	17,8	3,4
Żychlin	72,3	17,6	10,1
<b>Wartość uśredniona</b>	<b>75,7</b>	<b>17,6</b>	<b>6,7</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Największe zmiany przestrzenne i funkcjonalne w małych miastach, zachodziły pod wpływem najliczniej reprezentowanej (wśród ogółu wydanych pozwoleń na budowę) grupy nowych inwestycji budowlanych. Udział nowych budynków i obiektów wśród wszystkich wydanych decyzji budowlanych zawierał się w przedziale od 64,5% w Warcie do 87,6%

w Przedborzu, zaś średnio na jedno małe miasto w województwie łódzkim przypadało blisko 76% nowych inwestycji (por. tab. 33). W latach 1995-2004 największym udziałem nowych budynków i obiektów charakteryzowały się Przedbórz, Błaszki oraz Kamieńsk, zaś najmniejszym odsetkiem nowych inwestycji wyróżniały się Warta, Działoszyn oraz Krośniewice. Jednak to nie udział nowych inwestycji, a ich liczba określa skalę zmian przestrzennych zachodzących w badanych jednostkach. Najwięcej pozwoleń na nowe budynki i obiekty wydano w Tuszynie, Wieruszowie, Żelowie oraz Poddębicach, czyli w ośrodkach charakteryzujących się dużą ogólną liczbą inwestycji budowlanych. W najmniejszym stopniu działalność budowlana polegająca na realizacji nowych inwestycji wpłynęła na przestrzeń Warty, Szadku i Błazek.



Ryc. 42. Zróżnicowanie małych miast pod względem udziału nowych inwestycji budowlanych wśród ogółu wydanych pozwoleń na budowę

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Rozbudowy, dobudowy, adaptacje oraz modernizacje, na które wydano znacznie mniej pozwoleń, także powodowały zmiany w badanych ośrodkach. Jednak ze względu na liczebność oraz rodzaj inwestycji skala ich oddziaływania na przestrzeń i funkcje była nieporównywalna z nowopowstałymi obiektami. Największy udział inwestycji związanych z rozbudową i dobudową obiektów zanotowano w Wieruszowie, Działoszynie,

Krośniewicach oraz Szadku. Średnio w małych miastach na ten rodzaj inwestycji przypadało 17,6% pozwoleń; należy zauważyć, że zaledwie 2,3% inwestorów podjęło się realizacji rozbudowy lub dobudowy budynków i obiektów w Kamieńsku (por. tab. 33). Ten typ inwestycji był najczęściej spotykany w Wieruszowie, Tuszynie oraz Sulejowie, natomiast adaptacje, modernizacje i przebudowy dominowały w Tuszynie i Poddębicach. Inwestycje budowlane polegające na adaptacji, modernizacji i przebudowie miały największy udział w Warcie, Kamieńsku, Żychlinie i Działoszynie.

Dalszą analizę struktury rodzajowej realizowanych inwestycji dokonano na podstawie dominującej funkcji budynków i obiektów budowlanych. Porównując udział poszczególnych rodzajów inwestycji budowlanych we wszystkich badanych ośrodkach miejskich można zauważyć, że istnieje w tej grupie duże podobieństwo. Przedstawiona poniżej struktura rodzajowa inwestycji budowlanych jest reprezentatywna dla większości małych miast województwa łódzkiego (por. ryc. 43 i 44 oraz tab. 35).

*Tab. 34. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 według rodzaju inwestycji*

Rodzaj inwestycji*	Biała Rawska	Błaszki	Drzewica	Działoszyń	Kamieńsk	Krośniewice	Pajęczno	Poddębice	Przedbórz	Stryków	Sulejów	Szadek	Tuszyn	Uniejów	Warta	Wieruszów	Zelów	Złoczew	Żychlin	Suma
1	45	28	78	95	94	44	174	135	89	80	336	36	300	72	39	229	168	82	63	2187
2	42	28	19	46	41	54	83	118	77	63	91	33	151	38	21	199	141	37	50	1332
3	28	10	17	24	10	32	36	75	20	15	30	11	61	25	25	80	28	14	27	568
4	28	18	40	64	49	37	70	60	28	21	48	23	68	44	25	54	42	31	30	780
5	0	1	1	7	3	5	6	4	4	1	6	3	5	2	2	17	3	4	1	75
6	3	5	6	8	12	3	8	24	7	5	28	4	39	7	5	12	59	26	4	265
7	8	4	12	5	2	3	14	35	7	3	3	2	19	2	4	18	8	11	10	170
8	1	2	1	0	1	0	2	4	0	0	2	0	12	1	0	1	0	1	3	31

\*Rodzaj inwestycji: 1 – mieszkaniowa; 2 – gospodarcza; 3 – usługowa; 4 – infrastrukturalna; 5 – przemysłowa;

6 – mieszkaniowo-gospodarcza; 7 – mieszkaniowo-usługowa; 8 – usługowo-gospodarcza

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

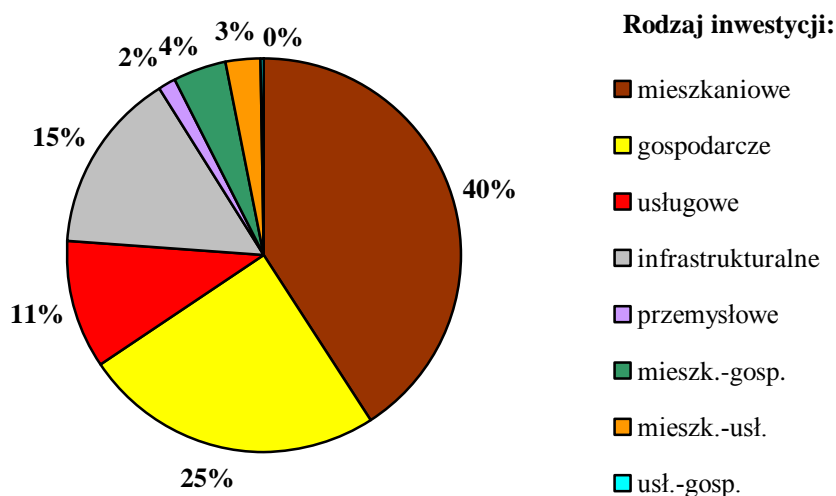
W latach 1995-2004 na obszarze małych miast realizowano najwięcej inwestycji pełniących funkcję mieszkaniową, co stanowiło 40% ogółu decyzji budowlanych. Ponad 25% wszystkich pozwoleń na budowę wydano na budynki i obiekty gospodarcze. Kolejne miejsce pod względem liczby wydanych pozwoleń zajmowały inwestycje infrastrukturalne, ich udział w całości wyniósł 15%. Nieco mniejszą liczbą pozwoleń charakteryzowały się budynki



i obiekty usługowe, które posiadały 11% udział. Pozostałe rodzaje inwestycji były nieliczne, zaś ich udział nie przekraczał maksymalnie 4% (por. tab. 34 i ryc. 43).

W małych miastach województwa łódzkiego wydano zaledwie 75 pozwoleń na budowę budynków i obiektów przemysłowych, ich uśredniony udział wyniósł 2%. Większość tego rodzaju inwestycji stanowiły niewielkie pod względem skali produkcji, liczby zatrudnionych i zajmowanej powierzchni zakłady: piekarnicze, cukiernicze, przetwórstwa owoców, kamieniarskie, tapicerskie oraz szwalnie, ubojnie, masarnie, tartaki i stolarnie. Na terenie badanych jednostek powstało jedynie kilka większych zakładów, które w istotny sposób wpłynęły na zagospodarowanie przestrzeni, przykładem może być fabryka farmaceutyków słoweńskiej firmy „LEK” w Strykowie.

W grupie inwestycji budowlanych o charakterze mieszanym (łącącym dwie różne funkcje) najczęściej decyzji budowlanych (265) wydano na budynki mieszkaniowo-gospodarcze. Najczęściej spotykanym rodzajem takich inwestycji był budynek, w którym najniższa kondygnacja zajęta była przez warsztat, skład, magazyn itp., powyżej którego znajdowała się część mieszkalna. Innym rodzajem budowlanych inwestycji mieszkaniowo-gospodarczych był jednokondygnacyjny budynek podzielony na część mieszkalną i gospodarczą. Na inwestycje mieszkaniowo-usługowe wydano ogółem 170 pozwoleń na budowę. Zazwyczaj były to budynki, w których parter przeznaczono na sklep, biuro lub gabinet lekarski, natomiast na wyższych kondygnacjach znajdowały się mieszkania (por. fot. 7). Niewielką część pozwoleń na budowę (31) wydano na inwestycje usługowo-gospodarcze. Przeważnie był to budynek handlowy z zapleczem magazynowym lub biuro z budynkiem garażowym.



Ryc. 43. Struktura rodzajowa realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych



*Fot. 4. Nowa zabudowa jednorodzinna w strefie pośredniej (Uniejów)*  
Źródło: fotografia autora



*Fot. 5. Nowy budynek wielorodzinny zlokalizowany w sąsiedztwie centrum (Poddębice)*  
Źródło: fotografia autora



*Fot. 6. Zabudowa letniskowa zrealizowana w strefie peryferyjnej (Sulejów)*  
Źródło: fotografia autora



*Fot. 7. Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa w centrum miasta (Krośnice)*  
Źródło: fotografia autora



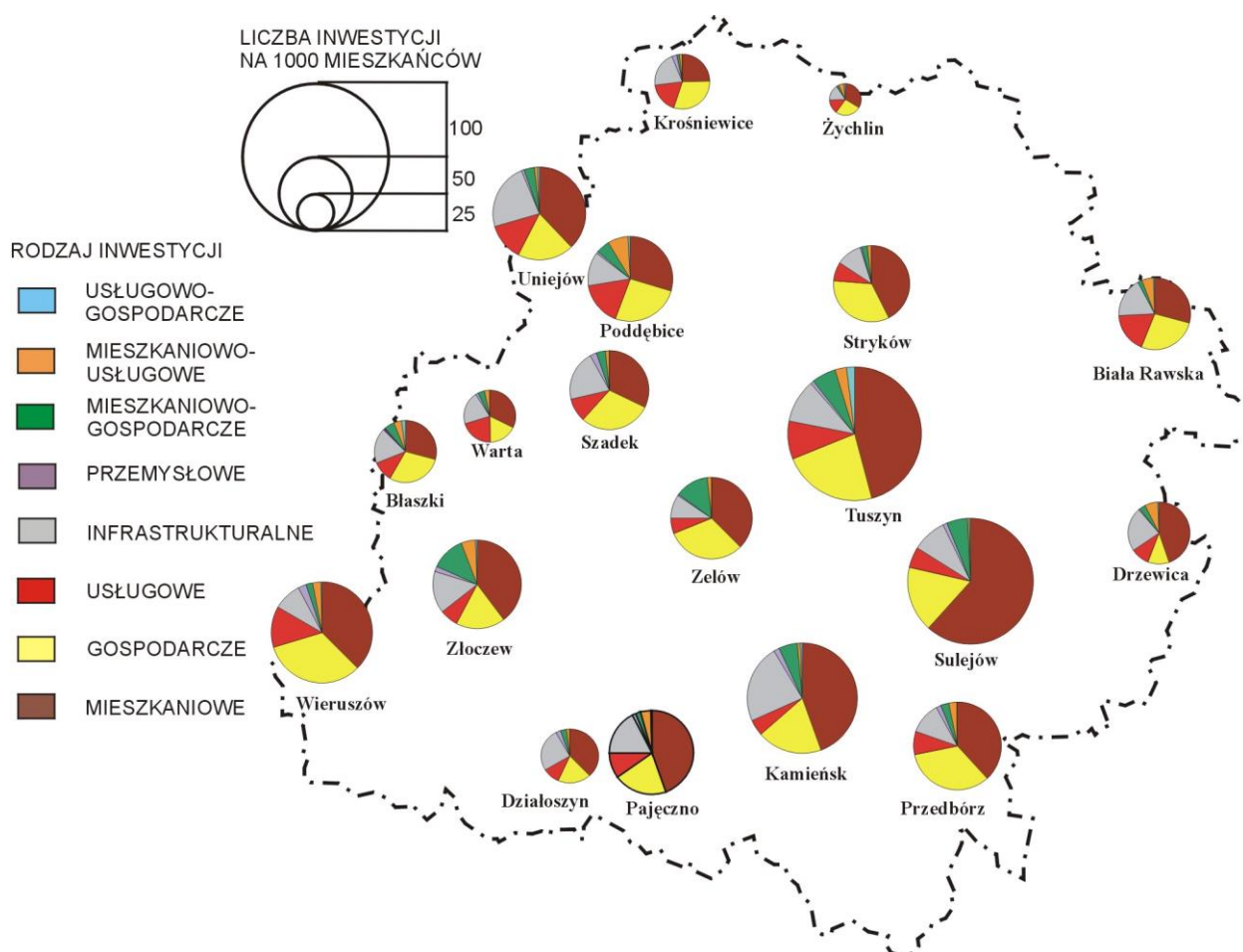
*Fot. 8. Nowy obiekt infrastrukturalny zlokalizowany w strefie peryferyjnej (Podgibice)*  
Źródło: fotografia autora



*Fot. 9. Przykład nowego obiektu usługowego w strefie centralnej (Sulejów)*  
Źródło: fotografia autora

Małe miasta województwa łódzkiego wykazywały w badanym okresie duże zróżnicowanie pod względem liczby i niewielkie w zakresie udziału poszczególnych rodzajów inwestycji budowlanych (por. ryc. 44). Niemal we wszystkich ośrodkach najwięcej pozwoleń na budowę wydano na budynki mieszkalne. Największą liczbą nowych budynków mieszkalnych (ponad 200 pozwoleń) charakteryzowały się Sulejów, Tuszyn i Wieruszów, natomiast najmniej tego rodzaju obiektów (poniżej 40 pozwoleń) realizowano w Błaszach, Szadku i Warcie (por. tab. 34).

Wpływ liczby inwestycji mieszkaniowych na ogólny poziom rozwoju budownictwa na obszarze małych miast jest istotny. Analizując wydane pozwolenia na budowę można zauważyć, iż w miastach, w których zanotowano najwięcej inwestycji mieszkaniowych realizowano również najwięcej innych obiektów budowlanych. Może to oznaczać, że dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego pobudza powstanie pozostałych inwestycji budowlanych.



Ryc. 44. Zróżnicowanie małych miast pod względem struktury rodzajowej realizowanych inwestycji budowlanych (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych



Pod względem udziału inwestycji mieszkaniowych w ogólnej strukturze realizowanych obiektów budowlanych można zauważyć, iż dominowały<sup>171</sup> one w Sulejowie, Tuszynie, Drzewicy, Kamieńsku i Pajęcznie, Strykowie oraz Złoczewie. Najmniejszym udziałem inwestycji mieszkaniowych charakteryzowały się Krośniewice, a także Biała Rawska i Błaszki (por. ryc. 44).

Inwestycje gospodarcze, obok mieszkaniowych, należały do najczęściej realizowanych na obszarze małych miast (por. tab. 34). Najwięcej tego rodzaju pozwoleń wydano w Wieruszowie, Tuszynie, Żelowie oraz Poddębicach, zaś najmniej w Drzewicy, Warcie oraz Błaszki. Największy udział inwestycji gospodarczych zanotowano w Strykowie, Przedborzu, Wieruszowie, Żelowie i Krośniewicach, zaś najmniej w Drzewicy, Sulejowie, Warcie, Działoszynie, Złoczewie, a także Kamieńsku (por. ryc. 44). Najwięcej nowych budynków gospodarczych powstało w ośrodkach charakteryzujących się dużą ogólną liczbą nowych inwestycji budowlanych. Większość z nich stanowiła zabudowę garażową towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu. W przypadku Przedborza, Strykowa oraz Białej Rawskiej duży udział budynków i obiektów gospodarczych (przede wszystkim związanych z produkcją rolniczą – stodoły, obory, budynki inwentarskie, chłodnie) wynikał ze struktury zatrudnienia w tych ośrodkach - wyżej wymienione jednostki charakteryzują się największym udziałem zatrudnionych w rolnictwie wśród wszystkich małych miast.

Największa liczba budynków i obiektów usługowych była realizowana w ośrodkach, w których wydano najwięcej wszystkich pozwoleń na budowę, czyli w Wieruszowie, Poddębicach oraz Tuszynie. Bardzo mało budynków usługowych powstało w najmniejszych miastach regionu – Błaszki, Szadku, Kamieńsku oraz Złoczewie (por. tab. 34). Największym udziałem budynków i obiektów usługowych wyróżniały się Warta, Biała Rawska i Krośniewice, natomiast najmniejszym Kamieńsk, Sulejów, Żelów oraz Złoczew. Część miast, zwłaszcza tych, które charakteryzowały się korzystnym położeniem oraz większą liczbą ludności, była lepiej wyposażona w obiekty usługowe niż pozostałe ośrodki. Jednak ogólny poziom rozwoju usług w małych miastach na początku lat 90. był niewystarczający w stosunku do istniejącego zapotrzebowania. Wraz z upadkiem wielu państwowych przedsiębiorstw i rozwojem prywatnych inicjatyw gospodarczych w małych miastach budowano coraz więcej nowych obiektów usługowych. Dodatkowo w wyniku reform z 1999 roku część z nich stała się siedzibami powiatów, co w konsekwencji wymuszało realizację nowych inwestycji dla organów odpowiadających za wykonanie

---

<sup>171</sup> Za inwestycję dominującą uznano taką, której udział wynosi co najmniej 40% wśród wszystkich wydanych pozwoleń.

ustawowych zadań związanych m.in. z opieką zdrowotną, edukacją, bezpieczeństwem publicznym oraz administracją. Skutkowało to w ośrodkach będących siedzibami władz powiatowych, m.in. w Wieruszowie, Poddębicach oraz Pajęcznie nowymi inwestycjami budowlanymi. Przykładem takich działań może być: budowa urzędu starostwa powiatowego, rozbudowa szpitala, budowa ośrodka zdrowia, rozbudowa szkoły ponadgimnazjalnej, budowa komendy policji i straży pożarnej, rozbudowa obiektów sportowo-rekreacyjnych, itp. Poza miastami powiatowymi duża liczba obiektów usługowych powstała także w Tuszynie, znajdującym się w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym, który jest dobrze skomunikowanym z Łodzią i innymi miastami aglomeracji. Kolejnym ważnym czynnikiem korzystnym dla rozwoju usług w tym mieście jest istniejące tam jedno z największych w Polsce targowisk i duża liczba osób zaopatrujących się oraz dostarczających tam towary. Błaszki, Kamieńsk, Szadek i Złoczew należały do najmniejszych miast w województwie łódzkim pod względem liczby mieszkańców w związku z tym był w nich niewielki popyt na usługi, co znalazło swój wyraz w małej liczbie inwestycji budowlanych. W tych ośrodkach pewien wpływ na niewielką liczbę nowych obiektów usługowych mogła mieć również bliskość większych miast – Sieradza, Zduńskiej Woli i Radomska - charakteryzujących się dość dobrze rozwiniętą siecią usług. W innych najmniejszych miastach regionu położonych peryferyjnie (Warcie, Białej Rawskiej oraz Krośniewicach) duży udział nowych obiektów usługowych, na tle ogółu wydanych pozwoleń, wynikał prawdopodobnie z oddalenia od większych ośrodków miejskich. Oznaczało niewielkie możliwości zaspokojenia lokalnego popytu na usługi wymuszając budowę tego rodzaju obiektów. Liczba mieszkańców, pełnione funkcje oraz odległość od innych, większych miast (zazwyczaj lepiej wyposażonych w usługi) mogły decydować o liczbie nowych inwestycji usługowych.

Udział wszystkich inwestycji infrastrukturalnych w małych miastach na tle ogółu wydanych pozwoleń na budowę zawierał się w przedziale od 8,8% w Sulejowie do 25,7% w Działoszynie. Pod względem liczby inwestycji infrastrukturalnych w badanej grupie jednostek osadniczych zauważalne są niewielkie różnice (por. tab. 34). Najwięcej tego rodzaju inwestycji budowlanych realizowano w Pajęcznie, Tuszynie, Działoszynie, Poddębicach, Wieruszowie, czyli w miastach, w których liczba mieszkańców przekraczała 5 tys. Przewagę tych ośrodków nad innymi pod względem realizowanych obiektów infrastrukturalnych można wyjaśnić wielkością zaludnienia i liczbą pozostałych rodzajów realizowanych inwestycji budowlanych, w tym przede wszystkim mieszkaniowych. Powstające tam nowe osiedla, wraz z budynkami usługowymi i gospodarczymi, zlokalizowane w peryferyjnych obszarach miast były pozbawione dostępu do mediów, co

wymuszało budowę dróg dojazdowych, linii wodno-kanalizacyjnych, energetycznych, itp. W strefach centralnych wraz zagęszczaniem zabudowy prowadzono liczne rozbudowy i modernizacje istniejących linii. Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż udział obiektów infrastrukturalnych w ośrodkach będących liderami w zakresie liczby nowych inwestycji budowlanych był najniższy (por. ryc. 44). Największy udział inwestycji infrastrukturalnych był charakterystyczny dla najmniejszych miast regionu, w których ogólna liczba wydanych pozwoleń była niewielka. Wy tłumaczeniem tej sytuacji może być słaby poziom rozwoju infrastruktury technicznej w tych ośrodkach jaki miał miejsce do połowy lat 90. Lokalne władze samorządowe podejmowały działania polegające na poprawie stanu infrastruktury, mające skutkować zwiększeniem atrakcyjności inwestycyjnej. Jednak w większości przypadków nie przyniosło to pożądanych efektów o czym może świadczyć niewielka liczba innych inwestycji budowlanych.

Inwestycje polegające na budowie lub rozbudowie obiektów przemysłowych były w małych miastach nieliczne, zaś w Białej Rawskiej nie wydano żadnej decyzji na realizację tego rodzaju obiektu. Średnio pozwolenia na budowę obiektów przemysłowych stanowiły w badanych jednostkach 2%, największy ich udział zanotowano w Wieruszowie, Krośniewicach, Działoszynie i Szadku. Ponadprzeciętnym udziałem pozwoleń na budowę obiektów przemysłowych w większości przypadków wyróżniały się te ośrodki, w których dominowało zatrudnienie w przemyśle. Może to oznaczać istnienie oddziaływania struktury zatrudnienia na rodzaj podejmowanych inwestycji budowlanych.

Inwestycje budowlane (mieszane) łączące dwie funkcje stanowiły znikomą część wśród ogółu wydanych pozwoleń na budowę (por. ryc. 43). W tej grupie obiektów budowlanych w większości miast przeważały budynki mieszkaniowo-gospodarcze, znacznie mniej wydano decyzji budowlanych na budynki mieszkaniowo-usługowe, zaś w blisko 40% ośrodków nie realizowano inwestycji usługowo-gospodarczych. W miastach charakteryzujących się dużą ogólną liczbą inwestycji budowlanych wydano najwięcej pozwoleń na budowę obiektów mieszkaniowo-gospodarczych (por. tab. 34). Pod względem udziału ten rodzaj inwestycji, poza Zelowem oraz Złoczewem, nie stanowił więcej niż 6% w pozostałych ośrodkach. Również budynki mieszkaniowo-usługowe i usługowo-gospodarcze najliczniej były reprezentowane w miastach, w których realizowano najwięcej innego rodzaju inwestycji.

W celu określenia zróżnicowania małych miast pod względem struktury rodzajowej realizowanych inwestycji budowlanych posłużono się wskaźnikiem względnego

zróźnicowania ( $I_m$ ), nazywanym także wyrównanym wskaźnikiem Rodgersa<sup>172</sup>. Jest to jedna z podstawowych i powszechnie stosowanych metod badań zróźnicowania struktury gałęziowej przemysłu, której celem jest określenie wzajemnych relacji między gałęziami przemysłu. Większość metod używanych w badaniach struktury gałęziowej przemysłu z powodzeniem można również zastosować w badaniach struktury budownictwa. Wyniki uzyskane za pomocą wyrównanego wskaźnika Rodgersa, zwanego dalej „wskaźnikiem zróźnicowania struktury rodzajowej”, umożliwiają wstępne określenie wielkości zróźnicowania małych miast położonych w województwie łódzkim pod względem struktury rodzajowej inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004.

$$I_m = \frac{S_{ind} - S_{min}}{S_{max} - S_{min}}$$

gdzie:

$S_{ind}$  – skumulowany wskaźnik udziału badanych rodzajów inwestycji budowlanych  
 $S_{max}$  – iloczyn liczby rozpatrywanych rodzajów inwestycji budowlanych ( $n$ ) przez 100.  
 $S_{min}$  – suma połowy wartości maksymalnej + 50.  $S_{min} = \frac{1}{2}S_{max} + 50$

Kolejną czynnością mającą na celu wykrycie podobieństw w badanej zbiorowości było obliczenie wartości średniej (0,614) oraz odchylenia standardowego (0,058) na podstawie wyników uzyskanych ze wskaźnika zróźnicowania struktury rodzajowej i zaklasyfikowanie analizowanych jednostek miejskich do czterech grup.

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \mu)^2}{N}}$$

gdzie:

$\mu$  - średnia arytmetyczna  
 $N$  - wielkość próby

Podziału małych miast na 4 grupy dokonano w oparciu o różnice wartości wskaźnika zróźnicowania struktury rodzajowej, wartości średniej i odchylenia standardowego. Do pierwszej grupy zaklasyfikowano wszystkie jednostki, których wartość wskaźnika zróźnicowania struktury rodzajowej była mniejsza od różnicy wartości średniej i odchylenia standardowego ( $x < \mu - \sigma$ ), drugą grupę utworzyły ośrodki spełniające warunek ( $\mu - \sigma < x < \mu$ ), kolejną grupę stanowiły miasta posiadające wartość analizowanego wskaźnika wyższą od wartości średniej oraz niższą od wartości średniej powiększonej o odchylenie standardowe ( $\mu < x < \mu + \sigma$ ), do ostatniej grupy zaliczono jednostki spełniające warunek ( $x > \mu + \sigma$ ).

<sup>172</sup> Peliwo J., Wieloński A., 1986, *Przewodnik do ćwiczeń z geografii przemysłu i transportu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa, str. 28-29.



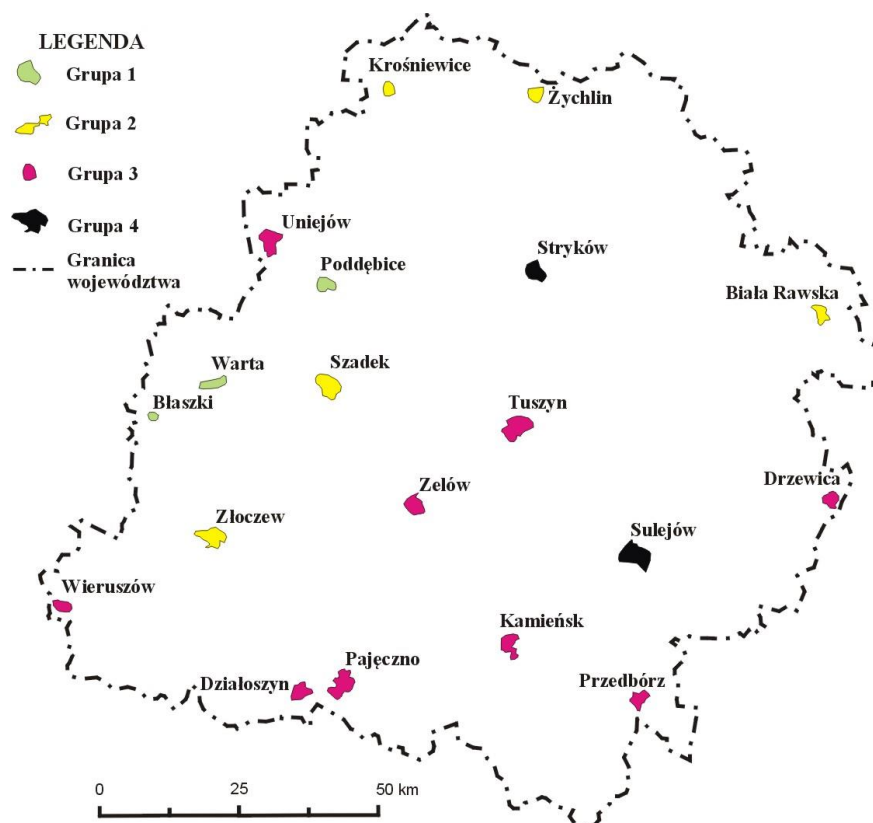
Tab. 35. Wielkość wskaźnika zróżnicowania struktury rodzajowej inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

<b>Rodzaj inwestycji</b> <b>Miasto</b>	mieszaniowa	gospodarcza	usługowa	infrastrukturalna	przemysłowa	mieszaniowo-gospodarcza	mieszaniowo-usługowa	usługowo-gospodarcza	Wskaźnik zróżnicowania struktury rodzajowej	grupa
Sulejów	61,8	16,7	5,5	8,8	1,1	5,1	0,6	0,4	<b>0,76</b>	<b>4</b>
Stryków	42,6	33,5	8,0	11,2	0,5	2,7	1,6	0,0	<b>0,70</b>	<b>4</b>
Kamieńsk	44,3	19,3	4,7	23,1	1,4	5,7	0,9	0,5	<b>0,67</b>	<b>3</b>
Drzewica	44,8	10,9	9,8	23,0	0,6	3,4	6,9	0,6	<b>0,64</b>	<b>3</b>
Pajęczno	44,3	21,1	9,2	17,8	1,5	2,0	3,6	0,5	<b>0,64</b>	<b>3</b>
Przedbórz	38,4	33,2	8,6	12,1	1,7	3,0	3,0	0,0	<b>0,64</b>	<b>3</b>
Wieruszów	37,5	32,6	13,1	8,9	2,8	2,0	3,0	0,2	<b>0,64</b>	<b>3</b>
Zelów	37,4	31,4	6,2	9,4	0,7	13,1	1,8	0,0	<b>0,64</b>	<b>3</b>
Tuszyn	45,8	23,1	9,3	10,4	0,8	6,0	2,9	1,8	<b>0,63</b>	<b>3</b>
Uniejów	37,7	19,9	13,1	23,0	1,0	3,7	1,0	0,5	<b>0,63</b>	<b>3</b>
Działoszyn	38,2	18,5	9,6	25,7	2,8	3,2	2,0	0,0	<b>0,62</b>	<b>3</b>
Szadek	32,1	29,5	9,8	20,5	2,7	3,6	1,8	0,0	<b>0,59</b>	<b>2</b>
Żychlin	33,5	26,6	14,4	16,0	0,5	2,1	5,3	1,6	<b>0,57</b>	<b>2</b>
Biała Rawska	29,0	27,1	18,1	18,1	0,0	1,9	5,2	0,6	<b>0,56</b>	<b>2</b>
Krośniewice	24,7	30,3	18,0	20,8	2,8	1,7	1,7	0,0	<b>0,56</b>	<b>2</b>
Złoczew	39,8	18,0	6,8	15,0	1,9	12,6	5,3	0,5	<b>0,56</b>	<b>2</b>
Warta	32,2	17,4	20,7	20,7	1,7	4,1	3,3	0,0	<b>0,55</b>	<b>1</b>
Błaszki	29,2	29,2	10,4	18,8	1,0	5,2	4,2	2,1	<b>0,54</b>	<b>1</b>
Poddębice	29,7	25,9	16,5	13,2	0,9	5,3	7,7	0,9	<b>0,52</b>	<b>1</b>
<b>Średnia</b>	<b>38,1</b>	<b>24,4</b>	<b>11,1</b>	<b>16,7</b>	<b>1,4</b>	<b>4,5</b>	<b>3,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,614</b>	<b>-</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Na podstawie uzyskanych wyników można stwierdzić, że badany zbiór małych miast charakteryzuje się nieznacznym zróżnicowaniem pod względem struktury rodzajowej nowych inwestycji budowlanych. Wartość analizowanego wskaźnika zawiera się w przedziale od 0,52 (Poddębice) do 0,76 (Sulejów) (por. tab. 35). Świadczy to o średnim stopniu specjalizacji małych miast w zakresie realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych. W wielu ośrodkach struktura rodzajowa nowych inwestycji budowlanych jest podobna, pod względem udziału dominują budynki mieszkalne, nieco mniej powstało obiektów gospodarczych, podobnym odsetkiem charakteryzowały się budynki i obiekty usługowe oraz infrastrukturalne, zaś pozostałe rodzaje inwestycji w większości miast nie stanowiły więcej niż kilka procent ogółu nowych obiektów budowlanych (por. ryc. 44 i tab. 35). Jednak badana

zbiorowość wykazywała pewne zróżnicowanie pod względem specjalizacji realizowanych rodzajów obiektów budowlanych.



Ryc. 45. Podział małych miast ze względu na wartość wskaźnika specjalizacji realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Najmniejszym stopniem specjalizacji w zakresie struktury rodzajowej nowych inwestycji budowlanych charakteryzowały się 3 ośrodki znajdujące się w zachodniej części województwa łódzkiego (Poddębice, Błaszki i Warta), które zaliczono do grupy pierwszej (por. ryc. 45). W tych miastach charakterystyczny był najniższy udział nowych obiektów mieszkaniowych. Odsetek nowych domów oraz budynków gospodarczych blisko dwukrotnie przewyższał nowe inwestycje usługowe i infrastrukturalne. Do drugiej grupy zaklasyfikowano 5 ośrodków, które cechowały się niemal takim samym udziałem nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych, podobny był także odsetek nowych obiektów usługowych i infrastrukturalnych. Najlicniejsza była 3 grupa, którą tworzyło 9 małych miast, w większości położonych na południu województwa łódzkiego. W tych ośrodkach realizowano ponad dwukrotnie więcej budynków mieszkalnych niż gospodarczych, te zaś stanowiły dwukrotnie większy odsetek niż obiekty infrastrukturalne. Udział nowych inwestycji usługowych w analizowanej grupie należał do najmniejszych wśród wszystkich badanych miast. Największym stopniem specjalizacji charakteryzowały się Stryków i Sulejów należące do ostatniej grupy. Na szczególną uwagę zasługuje Sulejów, w którym nowe

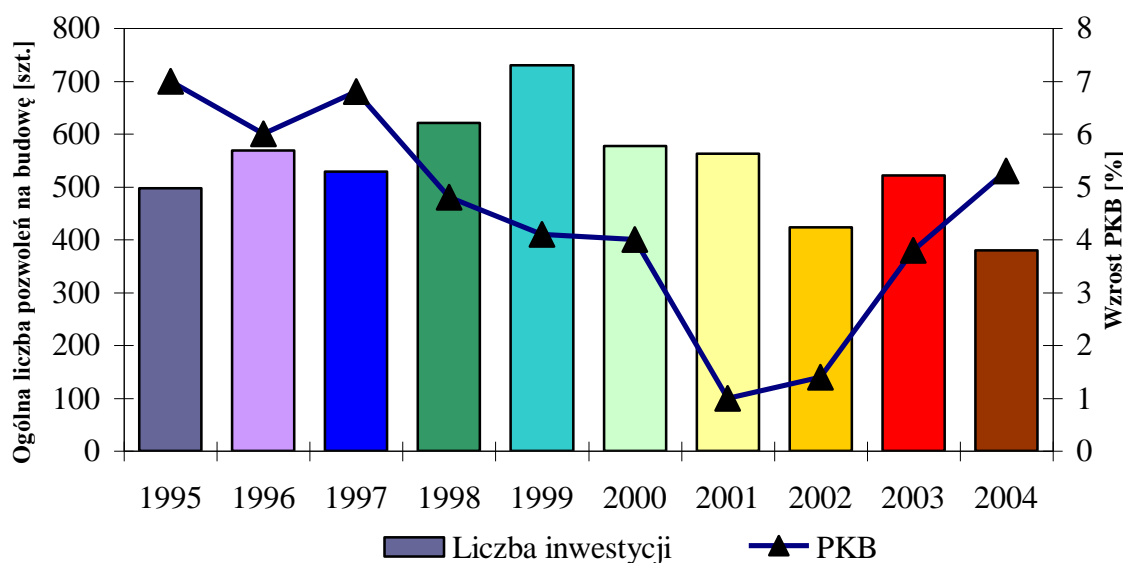
budynki mieszkalne w największym stopniu przeważały nad pozostałymi rodzajami nowych obiektów budowlanych, również cechą charakterystyczną tego ośrodka jest wyraźnie mniejszy odsetek inwestycji infrastrukturalnych, usługowych i gospodarczych w porównaniu do innych małych miast (por. tab. 35).

## **2.2. Okres realizacji inwestycji**

Od 1995 do 2004 roku liczba wydawanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w poszczególnych latach ulegała istotnym zmianom, obliczona średnia dla wszystkich małych miast wyniosła 540,8 decyzji rocznie. Na podstawie danych uzyskanych w gminnych i powiatowych urzędach dotyczących momentu realizacji inwestycji budowlanych, wyznaczono dwa pięcioletnie okresy różniące się dość wyraźnie liczbą rozpoczętych budów (por. ryc. 46). Analizując rozkład czasowy wydanych decyzji budowlanych można zauważyć tendencję wzrostową trwającą od 1995 do 1999 roku. W tym okresie ogólna liczba realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach corocznie zwiększała się (jedynie w 1997 roku nastąpiło nieznaczne zmniejszenie), osiągając maksimum w 1999 roku. Wówczas w badanym zbiorze jednostek zanotowano łącznie 730 wydanych decyzji budowlanych, oznaczało to blisko 50% wzrost w stosunku do 1995 roku. Intensywniejszy rozwój budownictwa w tym czasie był widoczny nie tylko w małych miastach, również na obszarze całego kraju obserwowano wzrost liczby wydawanych pozwoleń budowlanych. Znaczący wpływ na ówczesny rozwój tego sektora gospodarki miała ogólnokrajowa sytuacja ekonomiczna, wyrażająca się m.in. wysoką dynamiką PKB, wzrostem płac, spadkiem bezrobocia oraz większą dostępnością do kredytów.

Istniejący trend wzrostowy w budownictwie uległ odwróceniu w latach 2000-2004. W 2002 roku liczba wydanych pozwoleń była mniejsza o ponad 40% w porównaniu do 1999 roku, wówczas w badanych ośrodkach wydano łącznie jedynie 423 pozwolenia. Zmniejszenie liczby realizowanych inwestycji budowlanych, obserwowane na początku XXI wieku, w dużym stopniu było spowodowane ogólnokrajowym spowolnieniem gospodarczym. Ówczesne negatywne trendy ekonomiczne oddziaływały na chęć podejmowania ryzyka inwestycyjnego (por. ryc. 46). Krótkotrwała poprawa na rynku budowlanym nastąpiła w 2003 roku, wówczas zanotowano ponad 23% wzrost ogólnej liczby wydanych pozwoleń w porównaniu do poprzedniego roku. Było to spowodowane m.in. koniecznością zarejestrowania prowadzonych robót budowlanych (w wyniku nowelizacji ustawy „Prawo budowlane”), zmianą cen i przyjęciem nowego prawodawstwa będącego

konsekwencją przystąpienia Polski w następnym roku do Unii Europejskiej<sup>173</sup>. Dodatkowym czynnikiem mobilizującym ówczesnych inwestorów był dynamiczniejszy ogólnokrajowy wzrost gospodarczy. W ostatnim analizowanym roku ponownie doszło do dużego spadku liczby realizowanych inwestycji. Wówczas zanotowano najniższą wartość w całym okresie 379 pozwoleń budowlanych (por. tab. 36). Jedną z istotniejszych przyczyn wolniejszego rozwoju budownictwa w 2004 roku był wzrost cen materiałów budowlanych. Na ówczesny spadek liczby podejmowanych działań inwestycyjnych nie wpłynął nawet coraz szybszy rozwój gospodarki krajowej.



Ryc. 46. Liczba wydanych pozwoleń na budowę we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego na tle zmian dynamiki PKB w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Największe znaczenie w rozwoju budownictwa na terenie małych miastach regionu łódzkiego miały inwestycje mieszkaniowe, które stanowiły średnio 40% ogółu wydanych decyzji. Liczba pozwoleń na budowę lub rozbudowę domów w analizowanym okresie charakteryzowała się dużą zmiennością, najwięcej inwestycji mieszkaniowych realizowano w 1999 roku, natomiast najmniej w 2004 roku (por. tab. 36). Jednocześnie należy zaznaczyć, że w latach 1995-2004 postępował nieznaczny spadek udziału budownictwa mieszkaniowego w ogóle wydanych decyzji budowlanych. Nie zmienia to faktu, iż ten rodzaj inwestycji decydował o poziomie rozwoju budownictwa w małych miastach (por. ryc. 47).

Istotny udział w rozwoju budownictwa na obszarze badanych jednostek miały także budynki i obiekty gospodarcze, stanowiące średnio ¼ wszystkich inwestycji budowlanych.

<sup>173</sup> Ryńska E., 2007, *Standardy współczesnego budownictwa mieszkaniowego. Rynek deweloperów i oczekiwania użytkowników*, [w:] *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Żelawski T., Kornilowicz J. (red.), Instytut Rozwoju Miast, Kraków, str. 24.

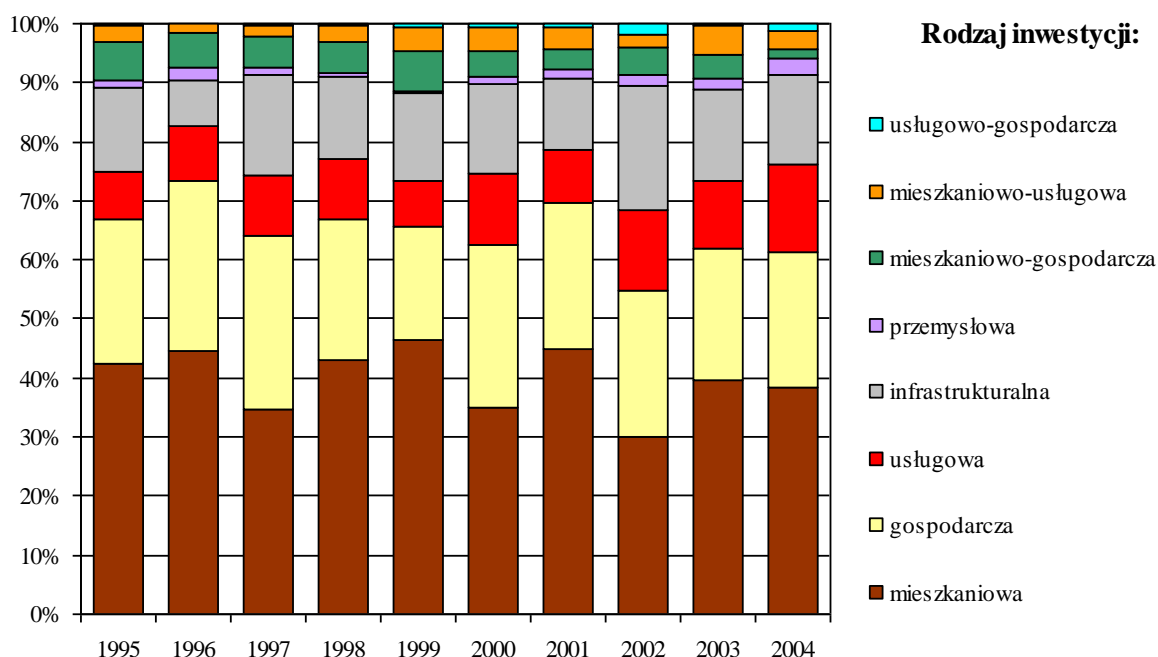
Jednak w tej grupie od 1996 do 2004 roku widoczny był spadek łącznej liczby wydanych pozwoleń oraz stale zmniejszający się udział z 28% do 22% w ogólnej liczbie decyzji budowlanych (por. tab. 36 i ryc. 47).

Obiekty infrastrukturalne cechowały się dużą zmiennością pod względem liczby pozwoleń wydanych w poszczególnych latach, jednak biorąc pod uwagę ich udział można zaobserwować, iż w poszczególnych latach odsetek realizowanych obiektów infrastrukturalnych jest podobny i wynosi około 14-15% rocznie wśród ogółu nowych inwestycji (por. ryc. 47).

*Tab. 36. Liczba poszczególnych rodzajów inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w ujęciu rocznym*

<b>Lata</b> <b>Rodzaj obiektów</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Mieszkaniowe	211	254	183	268	340	202	253	127	207	145
Gospodarcze	122	163	156	147	139	159	139	105	115	87
Usługowe	40	54	53	63	57	70	50	58	60	57
Infrastrukturalne	70	43	91	87	107	87	68	89	81	57
Przemysłowe	7	12	6	5	3	7	10	7	9	11
Mieszkaniowo-gospodarcze	31	35	27	31	51	25	19	20	21	5
Mieszkaniowo-usługowe	15	8	11	19	28	23	20	9	26	12
Usługowo-gospodarcze	1	0	1	1	5	4	4	8	2	5
<b>Suma</b>	<b>497</b>	<b>569</b>	<b>528</b>	<b>621</b>	<b>730</b>	<b>577</b>	<b>563</b>	<b>423</b>	<b>521</b>	<b>379</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych



*Ryc. 47. Udział poszczególnych rodzajów inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w ujęciu rocznym*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Ze względu na stale rosnący od 1995 roku udział inwestycji usługowych należy podkreślić ich rolę w rozwoju budownictwa na obszarze małych miastach regionu łódzkiego. W 1995 roku pozwolenia wydane na budowę obiektów usługowych stanowiły na obszarze badanych ośrodków łącznie 8%, zaś w 2004 roku już 15%. Ten rodzaj inwestycji wyróżniał się także niewielką zmiennością w zakresie liczby wydanych pozwoleń budowlanych w całym analizowanym okresie (por. tab. 36).

Od 1996 do 2000 roku liczba realizowanych inwestycji przemysłowych w małych miastach malała, zaś od początku XXI wieku zauważalny jest ich niewielki wzrost (por. tab. 36). Mówiąc o udziale tego rodzaju inwestycji budowlanych (średnio 2%) na tle pozostałych należy go ocenić jako niewielki, jednak trzeba mieć na uwadze znaczenie nowych obiektów przemysłowych w rozwoju gospodarki małych miast. Widoczny od 2000 roku ogólny wzrost liczby i udziału wydanych pozwoleń na budowę obiektów przemysłowych w niektórych małych miastach może oznaczać poprawę sytuacji gospodarczej w tych jednostkach.

Obiekty łączące dwie funkcje, czyli mieszkaniowo-gospodarcze oraz mieszkaniowo-usługowe charakteryzują się podobnym rozkładem wielkości w poszczególnych latach jak inwestycje mieszkaniowe.

Podsumowując wpływ poszczególnych rodzajów inwestycji budowlanych na ogólny rozwój budownictwa w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 należy zauważyć malejącą rolę obiektów mieszkaniowych, gospodarczych i infrastrukturalnych. Spadek po 1999 roku ogólnej liczby i udziału tych dominujących rodzajów inwestycji w największym stopniu wpłynął na pogorszenie stanu budownictwa w analizowanych ośrodkach (por. tab. 36 i ryc. 47). Mniejsza liczba mieszkań oraz towarzyszących im budynków pomocniczych (garaże i innego rodzaju budynki gospodarcze), a także wolniejszy rozwój infrastruktury obserwowany w pierwszych latach XXI wieku może wynikać ze spadku potencjału ludnościowego małych miast. Dodatkowymi czynnikami kształtującymi wielkość popytu i podaży na lokalnych rynkach budowlanych były ogólnokrajowe okresy wzrostu i spowolnienia gospodarczego wpływające na możliwości finansowe mieszkańców w zakresie realizacji inwestycji. Korzystnym zjawiskiem świadczącym o pewnej poprawie stanu lokalnych gospodarek, obserwowanym po 1999 roku w części małych miast, jest rosnący udział inwestycji usługowych i przemysłowych. Choć tego rodzaju nowe obiekty nie należały do najliczniejszych na tle ogółu inwestycji budowlanych, jednak w wyniku ich realizacji powstały nowe miejsca pracy, które w pewnym stopniu mogły zahamować negatywne tendencje społeczno-demograficzne występujące w większości małych miast. Nowe inwestycje usługowe i przemysłowe pobudzają rozwój infrastruktury, poprzez podatki

stanowią źródło dochodu dla lokalnych budżetów, zwiększają także konkurencyjność ośrodków miejskich.

Przedstawiony ogólny rozkład wielkości nowych inwestycji budowlanych w okresie analizowanych 10 lat w małych miastach województwa łódzkiego jest reprezentatywny dla większości badanych ośrodków (por. ryc. 46 i 48). Duże podobieństwo występuje szczególnie w przypadku Błaszek, Poddębic, Przedborza, Sulejowa, Warty i Złoczewa. Nieco inną strukturą okresu realizacji nowych inwestycji budowlanych charakteryzuje Tuszyn oraz Wieruszów, w których zanotowano największą liczbę wydanych pozwoleń. W tych miastach większość inwestycji powstało na początku analizowanego okresu, natomiast w kolejnych latach następował stały spadek liczby wydanych decyzji budowlanych. Na uwagę zasługują także Drzewica, Działoszyn i Krośnice, w których rozkład czasowy liczby realizowanych inwestycji budowlanych charakteryzował się niewielkimi zmianami (por. tab. 37).

Udział nowych inwestycji mieszkaniowych, gospodarczych oraz infrastrukturalnych w ogólnej liczbie wydanych pozwoleń na budowę w okresie 10 lat w większości ośrodków charakteryzował się stałym spadkiem. Jedynie w przypadku obiektów usługowych w większości miast można zaobserwować wzrost ich udziału wśród wszystkich inwestycji budowlanych (por. ryc. 48).

*Tab. 37. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w podziale na lata 1995-99 i 2000-04*

Miasta Rok	Biała Rawska	Błaszki	Drzewica	Działoszyn	Kamińsk	Krośnice	Pajęczno	Poddębice	Przedbórz	Stryków	Sulejów	Szadek	Tuszyn	Uniejów	Warta	Wieruszów	Zelów	Złoczew	Żychlin
1995	14	4	11	17	28	22	39	31	13	23	44	13	69	12	8	71	46	12	20
1996	9	8	17	22	20	12	43	41	26	20	62	11	96	6	8	67	61	17	23
1997	7	10	20	21	18	16	25	35	16	19	48	7	73	10	14	102	49	31	7
1998	13	14	18	23	21	16	28	47	43	16	87	14	60	28	21	83	51	24	14
1999	18	13	18	30	49	24	54	76	46	16	97	10	71	24	25	67	41	26	25
2000	19	20	17	35	20	18	36	57	17	34	51	8	64	22	11	32	52	36	28
2001	24	6	19	30	19	20	57	68	20	15	44	6	68	27	4	48	61	9	18
2002	17	7	13	23	16	14	27	35	19	12	26	11	64	15	14	46	32	19	13
2003	14	7	23	21	13	19	41	47	16	21	57	13	52	32	9	50	43	21	22
2004	20	7	18	27	8	17	43	18	16	12	28	19	38	15	7	44	13	11	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

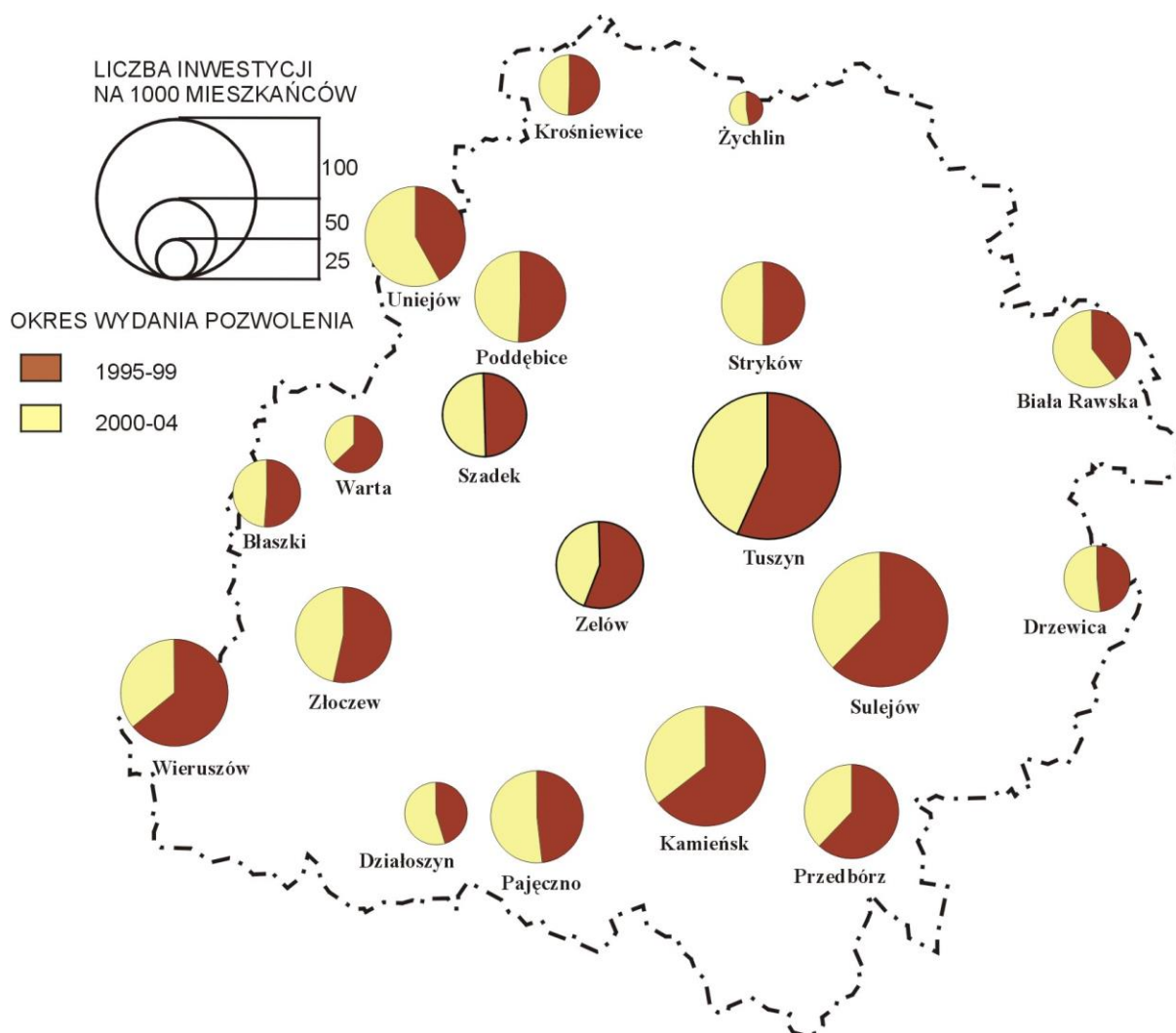




Ryc. 48. Struktura rodzajowa inwestycji budowlanych realizowanych w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego w ujęciu rocznym  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych



Przechodząc do analizy zróżnicowania małych miast pod względem okresu realizacji inwestycji budowlanych dokonano podziału na dwie równe części przyjętego zakresu czasowego. Podział na lata 1995-99 oraz 2000-04 był spowodowany innymi tendencjami wzrostowymi widocznymi w tych pięcioletnich okresach. Łączny udział nowych inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-99 wyniósł 55%, zaś pozostała część przypadła na lata 2000-04. W celu ukazania istniejących różnic między badanymi ośrodkami w zakresie wielkości realizowanych inwestycji budowlanych w poszczególnych okresach posłużono się wartością względną, jaką jest wskaźnik aktywności budowlanej (liczba pozwoleń na budowę/1000 mieszkańców).



Ryc. 49. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem struktury wiekowej inwestycji budowlanych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Należy zauważyć, że w miastach charakteryzujących się najwyższymi wartościami wskaźnika aktywności budowlanej, czyli w Tuszynie, Sulejowie, Kamieńsku, Wieruszowie, Złoczewie, Przedborzu oraz Poddębicach najwięcej pozwoleń na budowę wydano w latach 1995-99 (por. ryc. 49). Jedynie w przypadku Uniejowa oraz Pajęczna przeważały inwestycje

realizowane w późniejszym okresie. Inną strukturą wyróżniały się ośrodki posiadające najniższą wartość omawianego wskaźnika. W Żychlinie, Działoszynie oraz Białej Rawskiej najwięcej inwestycji budowlanych realizowano po 1999 roku, zaś w Błazkach, Drzewicy, Krośniewicach, Strykowie oraz Szadku udział wydanych pozwoleń na budowę w drugiej połowie lat 90. i w latach 2000-04 był niemal identyczny (por. ryc. 49).

Zmiany zachodzące w małych miastach w zakresie liczby i udziału wydanych pozwoleń na budowę w latach 1995-99 i 2000-04 wskazują na stopniowe i powolne niwelowanie różnic w wielkości realizowanych inwestycji budowlanych. W miastach wyróżniających się największą ogólną liczbą wydanych pozwoleń na budowę ilość realizowanych inwestycji w kolejnych latach ulegała wyraźnemu zmniejszeniu. Natomiast w ośrodkach posiadających małą liczbę inwestycji w drugiej połowie lat 90. rozwój budownictwa następował powoli, jednak na początku XXI wieku w przeciwieństwie do ogólnokrajowych i regionalnych trendów spadkowych część tych miast wykazywała szybki wzrost liczby realizowanych inwestycji. W kilku ośrodkach liczba nowych inwestycji w obu okresach była podobna.

Analizując zróżnicowanie małych miast pod względem okresu realizacji obiektów budowlanych należy także odpowiedzieć na pytanie, w których ośrodkach inwestycje charakteryzowały się największą stabilnością i zmiennością w ujęciu czasowym? W tym celu posłużono się i zmodyfikowano na potrzeby tego rozdziału wskaźnik względnego zróżnicowania ( $I_m$ )<sup>174</sup> (por. rozdz. 2.1), nazywany dalej wskaźnikiem zróżnicowania okresu realizacji inwestycji. Na wstępie obliczono udział wszystkich rodzajów inwestycji budowlanych realizowanych w poszczególnych latach (1995-2004), następnie uporządkowano uzyskane wartości w szereg szczegółowy malejący przekształcając go w szereg kumulacyjny. Poprzez dodanie do siebie sum częściowych szeregu kumulacyjnego otrzymano wartość surowego wskaźnika ( $S_{ind}$ ). Iloczyn 100 i liczby poszczególnych lat to maksymalna wielkość wskaźnika ( $S_{max}$ ), zaś wielkość minimalna ( $S_{min}$ ) stanowi połowę wartości maksymalnej+50.

$$I_m = \frac{S_{ind} - S_{min}}{S_{max} - S_{min}}$$

Kolejną czynnością umożliwiającą określenie zróżnicowania badanych ośrodków było obliczenie wartości średniej (0,201) oraz odchylenia standardowego (0,058). Następnie w oparciu o różnice wartości wskaźnika zróżnicowania okresu realizacji, wartości średniej

---

<sup>174</sup> Peliwo J., Wieloński A., 1986, *Przewodnik do ćwiczeń z geografii przemysłu i transportu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa, str. 28-29.

i odchylenia standardowego dokonano podziału małych miast na 4 grupy. Podobnie jak w poprzednim podrozdziale do pierwszej grupy zaliczono wszystkie jednostki, których wartość wskaźnika zróżnicowania okresu realizacji była mniejsza od różnicy wartości średniej i odchylenia standardowego. Drugą grupę utworzyły ośrodki, w których wartość wskaźnika zróżnicowania okresu realizacji była mniejsza od wartości średniej oraz większa od różnicy wartości średniej i odchylenia standardowego. W trzeciej grupie znalazły się wszystkie miasta posiadające wartość analizowanego wskaźnika wyższą od wartości średniej oraz niższą od wartości średniej powiększonej o odchylenie standardowe, zaś do ostatniej grupy zaliczono jednostki charakteryzujące się wyższymi wartościami analizowanego wskaźnika od wartości średniej powiększonej o odchylenie standardowe (por. rozdz. 2.1).

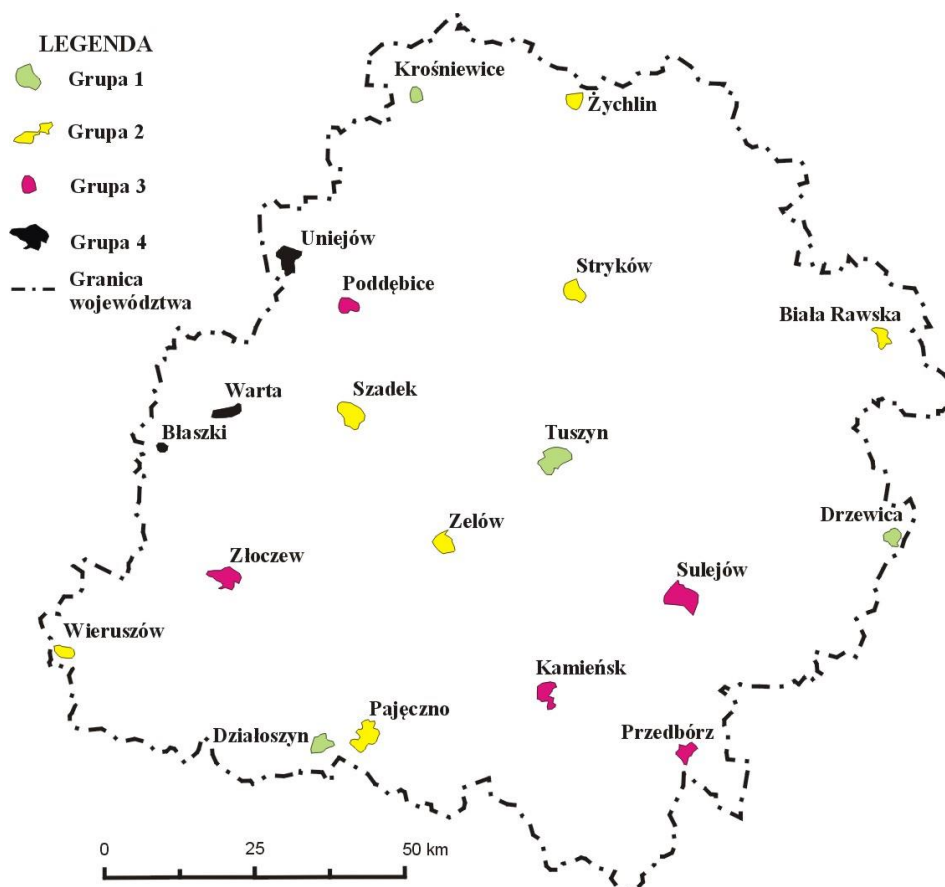
*Tab. 38. Wartość wskaźnika zróżnicowania okresu realizacji inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego*

<b>Rok</b> <b>Miasto</b>	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Wskaźnik zróżnicowania okresu realizacji inwestycji	grupa
Warta	6,6	6,6	11,6	17,4	20,7	9,1	3,3	11,6	7,4	5,8	<b>0,31</b>	<b>4</b>
Błaszki	4,2	8,3	10,4	14,6	13,5	20,8	6,3	7,3	7,3	7,3	<b>0,27</b>	<b>4</b>
Uniejów	6,3	3,1	5,2	14,7	12,6	11,5	14,1	7,9	16,8	7,9	<b>0,27</b>	<b>4</b>
Kamieńsk	13,2	9,4	8,5	9,9	23,1	9,4	9,0	7,5	6,1	3,8	<b>0,26</b>	<b>3</b>
Przedbórz	5,6	11,2	6,9	18,5	19,8	7,3	8,6	8,2	6,9	6,9	<b>0,26</b>	<b>3</b>
Złoczew	5,8	8,3	15,0	11,7	12,6	17,5	4,4	9,2	10,2	5,3	<b>0,25</b>	<b>3</b>
Sulejów	8,1	11,4	8,8	16,0	17,8	9,4	8,1	4,8	10,5	5,1	<b>0,24</b>	<b>3</b>
Poddębice	6,8	9,0	7,7	10,3	16,7	12,5	14,9	7,7	10,3	4,0	<b>0,22</b>	<b>3</b>
Wieruszów	11,6	11,0	16,7	13,6	11,0	5,2	7,9	7,5	8,2	7,2	<b>0,20</b>	<b>2</b>
Szadek	11,6	9,8	6,3	12,5	8,9	7,1	5,4	9,8	11,6	17,0	<b>0,19</b>	<b>2</b>
Biała Rawska	9,0	5,8	4,5	8,4	11,6	12,3	15,5	11,0	9,0	12,9	<b>0,19</b>	<b>2</b>
Żychlin	10,6	12,2	3,7	7,4	13,3	14,9	9,6	6,9	11,7	9,6	<b>0,19</b>	<b>2</b>
Stryków	12,2	10,6	10,1	8,5	8,5	18,1	8,0	6,4	11,2	6,4	<b>0,18</b>	<b>2</b>
Zelów	10,2	13,6	10,9	11,4	9,1	11,6	13,6	7,1	9,6	2,9	<b>0,17</b>	<b>2</b>
Pajęczno	9,9	10,9	6,4	7,1	13,7	9,2	14,5	6,9	10,4	10,9	<b>0,16</b>	<b>2</b>
Działoszyń	6,8	8,8	8,4	9,2	12,0	14,1	12,0	9,2	8,4	10,8	<b>0,12</b>	<b>1</b>
Tuszyn	10,5	14,7	11,1	9,2	10,8	9,8	10,4	9,8	7,9	5,8	<b>0,12</b>	<b>1</b>
Krośniewice	12,4	6,7	9,0	9,0	13,5	10,1	11,2	7,9	10,7	9,6	<b>0,12</b>	<b>1</b>
Drzewica	6,3	9,8	11,5	10,3	10,3	9,8	10,9	7,5	13,2	10,3	<b>0,10</b>	<b>1</b>
<b>Średnia</b>	<b>8,8</b>	<b>9,5</b>	<b>9,1</b>	<b>11,6</b>	<b>13,7</b>	<b>11,6</b>	<b>9,9</b>	<b>8,1</b>	<b>9,9</b>	<b>7,9</b>	<b>0,201</b>	<b>-</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Na podstawie uzyskanych wyników można zauważyć, że grupa małych jednostek miejskich położonych na terenie województwa łódzkiego cechuje się niewielkim zróżnicowaniem pod względem okresu realizacji nowych inwestycji budowlanych. Wartość

analizowanego wskaźnika w badanych ośrodkach zawiera się w przedziale 0,10-0,31; co należy ocenić jako bardzo małą zmienność czasową (por. tab. 38).



Ryc. 50. Podział małych miast ze względu na wartość wskaźnika zróżnicowania okresu realizacji inwestycji budowlanych (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Do grupy pierwszej charakteryzującej się w ujęciu czasowym największą stabilnością realizowanych inwestycji budowlanych zaklasyfikowano Drzewicę, Krośniewice, Tuszyn i Działoszyń. Są to zarówno ośrodki, w których w latach 1995-2004 wydano niewiele pozwoleń na budowę, charakteryzujące się niską wartością wskaźnika aktywności budowlanej, jak i „lider” pod względem liczby realizowanych budów. Porównując rok do roku zmiany liczby wydanych pozwoleń budowlanych w tych miastach były najmniejsze w całym analizowanym zbiorze jednostek. W większości miast należących do drugiej grupy nowe inwestycje budowlane realizowano częściej w drugiej połowie lat 90., niż na początku następnej dekady. Wśród tych jednostek widoczna jest także nieco większa zmienność czasowa liczby podejmowanych inicjatyw budowlanych. Cechą charakterystyczną ośrodków należących do trzeciej grupy jest podobna liczba realizowanych inwestycji budowlanych w analizowanym dziesięcioletnim okresie wraz z gwałtownym wzrostem ich liczby zanotowanym w ciągu jednego roku lub dwóch lat. Do miast wyróżniających się największymi wahaniami (w ujęciu rocznym) liczby realizowanych inwestycji budowlanych

należą Warta, Błaszki oraz Uniejów. Wspólną cechą jednostek zaklasyfikowanych do grupy 4 jest położenie w zachodniej części województwa łódzkiego, mała ogólna liczba wydanych pozwoleń budowlanych, niska wartość wskaźnika aktywności budowlanej, a także mała liczba mieszkańców. W tej grupie można również dostrzec podobny rozkład czasowy realizowanych inwestycji, tzn. do 1997 roku liczba i udział podejmowanych działań budowlanych był najniższy w całym analizowanym dziesięcioletnim okresie, następnie w latach 1997-2000 widoczny jest gwałtowny wzrost zainteresowania inwestorów rozpoczęciem budowy nowych obiektów, zaś od 2001 roku nastąpiło wyraźne ograniczenie realizowanych tam inwestycji (por. ryc. 50).

### **2.3. Podsumowanie**

Na podstawie analiz przeprowadzonych w tym rozdziale jedną z pierwszych obserwacji jest widoczne dość duże zróżnicowanie małych miast w zakresie liczby realizowanych w nich inwestycji budowlanych. Badane ośrodki miejskie tworzą dwie różniące się pod tym względem grupy. Do miast wyróżniających się największą liczbą nowych obiektów budowlanych należały Tuszyn, Wieruszów, Sulejów, Poddębice, Żelów oraz Pajęczno. Wspólną cechą tych jednostek jest największa liczba mieszkańców, część z nich pełniła także funkcje miast powiatowych. W pozostałych ośrodkach realizowano znacznie mniej inwestycji budowlanych. Miasta należące do drugiej grupy, z wyjątkiem Żychlina i Działoszyna, posiadały mniejszą liczbę mieszkańców, a także charakteryzowały się peryferyjnym położeniem w regionie (poza Strykowem, Kamieńskiem i Szadkiem).

Badane ośrodki miejskie cechują się mniejszą polaryzacją pod względem wskaźnika aktywności budowlanej. Najwięcej inwestycji budowlanych w przeliczeniu na liczbę mieszkańców realizowano w grupie „miast liderów”, zwłaszcza w Tuszynie, Sulejowie oraz Wieruszowie. Wysokimi wartościami tego wskaźnika charakteryzowały się także Kamieńsk oraz Uniejów, czyli miasta o małej ogólnej liczbie nowych inwestycji budowlanych oraz niewielkim zaludnieniu. Na tle wszystkich małych ośrodków miejskich szczególnie wyróżniał się Żychlin, posiadający największą liczbę mieszkańców oraz najniższą wartość wskaźnika aktywności budowlanej. W tym przypadku można dojść do wniosku, że liczba mieszkańców nie zawsze decyduje o aktywności na rynku budowlanym, równie ważna jest także duża rola inwestorów zewnętrznych w lokalnym rozwoju budownictwa.

Wspólną cechą małych miast charakteryzujących się dużą liczbą realizowanych inwestycji budowlanych, jest położenie w centralnej i południowej części województwa.

Wyraźnie mniejsze zainteresowanie inwestorów budową nowych obiektów było widoczne w ośrodkach położonych w zachodniej, wschodniej i północnej części regionu.

Wśród realizowanych obiektów budowlanych we wszystkich małych miastach dominowały nowopowstałe inwestycje, zaledwie jedno na pięć pozwoleń na budowę dotyczyło rozbudowy lub dobudowy, zaś znikomy odsetek stanowiły modernizacje, adaptacje i przebudowy. Nowopowstałe inwestycje stanowiły przede wszystkim budynki pełniące funkcję mieszkaniową. Poza tym realizowano dużo budów obiektów gospodarczych o nieokreślonym przeznaczeniu, garaży, budynków handlowych oraz linii kanalizacyjnych i dróg. Nowe inwestycje budowlane w największym stopniu przekształciły przestrzeń Tuszyna, Wieruszowa, Zelowa oraz Poddębic, czyli ośrodków charakteryzujących się dużą ogólną liczbą wydanych pozwoleń budowlanych. Na tle tych miast, na skutek małej liczby nowych obiektów budowlanych, w niewielkim stopniu zmieniła się przestrzeń Warty, Szadku i Błaszek.

Budynki mieszkalne były również najliczniejsze w grupie inwestycji charakteryzujących się powiększeniem majątku trwałego poprzez rozbudowę lub dobudowę, co dziesiąty rozbudowany budynek pełnił funkcje usługowe, zaś pozostałe rodzaje obiektów budowlanych stanowiły niewielki odsetek.

Zdecydowanie najwięcej decyzji budowlanych wydanych na modernizacje, przebudowy i adaptacje należało do istniejących obiektów infrastrukturalnych, na tle innych miast szczególnie dużo tego rodzaju inwestycji realizowano w Kamieńsku oraz Tuszynie. Znacznie mniejszym udziałem charakteryzowały się przebudowy, adaptacje i modernizacje obiektów usługowych, większość przeprowadzono w Poddębicach i Tuszynie. Zaledwie co dziesiątym modernizowanym lub przebudowywanym obiektem były budynki mieszkalne. Inwestorzy praktycznie nie byli zainteresowani modernizacją lub adaptacją pozostałych rodzajów obiektów budowlanych w małych miastach.

Badane jednostki miejskie charakteryzują się niewielkim zróżnicowaniem pod względem struktury rodzajowej nowych inwestycji budowlanych. Poziom specjalizacji w zakresie realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych w większości ośrodków należy ocenić jako średni.

Wśród ogółu nowych inwestycji budowlanych na obszarze małych miast w analizowanym okresie zdecydowanie dominowały budynki pełniące funkcję mieszkaniową. Co czwarte wydane pozwolenie na budowę dotyczyło budynków i obiektów gospodarczych. Znacznie mniejszy był odsetek obiektów infrastrukturalnych i usługowych. Struktura rodzajowa wydanych pozwoleń na budowę wskazuje na bardzo ważną rolę inwestycji

mieszkaniowych w rozwoju budownictwa na terenie małych ośrodków miejskich, ponieważ w miastach, w których powstało najwięcej nowych budynków mieszkalnych realizowano również najwięcej innych obiektów budowlanych, często towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Ważną rolę w rozwoju lokalnego budownictwa pełniły również nowe budynki gospodarcze. Najwięcej tego rodzaju obiektów budowlanych realizowano w ośrodkach charakteryzujących się dużą ogólną liczbą nowych inwestycji budowlanych (najczęściej były to garaże i budynki magazynowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej lub usługowej) bądź w miastach wyróżniających się ponadprzeciętnym udziałem zatrudnionych w rolnictwie (stodoły, obory, budynki inwentarskie, chłodnie). Należy także podkreślić istotny udział budynków usługowych w rozwoju budownictwa w kilku ośrodkach, zwłaszcza tych, które charakteryzowały się korzystnym położeniem komunikacyjnym, pełniły funkcje powiatowe, posiadały największą liczbę mieszkańców wśród ogółu małych miast lub były oddalone od większych ośrodków miejskich, co skutkowało niewielkimi możliwościami zaspokojenia lokalnego popytu na usługi i wymuszało budowę tego rodzaju obiektów. Ostatnią liczną grupą nowych inwestycji budowlanych niezwykle ważną w funkcjonowaniu każdej jednostki miejskiej były obiekty infrastrukturalne. Większość z nich realizowano w miastach, w których liczba mieszkańców przekraczała 5 tys. Było to spowodowane wielkością zaludnienia i liczbą pozostałych rodzajów realizowanych tam inwestycji budowlanych, w tym przede wszystkim mieszkaniowych.

Można zauważyć, że najmniejszym stopniem specjalizacji w zakresie struktury rodzajowej nowych inwestycji budowlanych charakteryzowały się, czyli ośrodki znajdujące się w zachodniej części województwa łódzkiego. W tych miastach charakterystyczny był najniższy udział nowych obiektów mieszkaniowych. Wyraźnie kontrastują z nimi ośrodki o największej specjalizacji, czyli Stryków i Sulejów. Jednostki te wyróżniały się zdecydowanie mniejszym odsetkiem inwestycji infrastrukturalnych, usługowych i gospodarczych. Na wysoki wskaźnik specjalizacji największy wpływ miała dominacja nowych budynków mieszkalnych nad pozostałymi rodzajami obiektów budowlanych.

Podczas wyznaczonego dziesięcioletniego okresu dość dużej stabilizacji na rynku budowlanym, obserwowanym na tle wydarzeń wcześniejszych i późniejszych, można zauważyć pewne zmiany i tendencje w zakresie liczby realizowanych inwestycji budowlanych na terenie małych miast. Na tej podstawie wyznaczono dwa różniące się pięcioletnie przedziały czasowe – pierwszy charakteryzował się szybkim wzrostem liczby podejmowanych inicjatyw budowlanych, zaś drugi wyraźnym ich spadkiem. W latach

1995-99, biorąc pod uwagę liczbę wydanych pozwoleń na budowę we wszystkich ośrodkach można zaobserwować dość szybki budownictwa w małych miastach. W tym czasie ogólna liczba realizowanych inwestycji corocznie zwiększała się osiągając najwyższe wartości w 1999 roku. Znaczący wpływ na ten wzrost miały m.in.: korzystna sytuacja gospodarcza, w tym wzrost płac i spadek bezrobocia; poprawiające się nastroje konsumentów oraz większa dostępność do kredytów inwestycyjnych. Po kilku latach intensywnego rozwoju budownictwa na początku pierwszej dekady XXI wieku ta gałąź gospodarki przechodziła spowolnienie. Z każdym kolejnym rokiem na terenie małych miast liczba wydanych pozwoleń budowlanych stopniowo malała, jedynie w 2003 roku nastąpiła krótkotrwała poprawa. Ówczesny zastój na rynku budowlanym można tłumaczyć ogólnokrajowym spowolnieniem gospodarczym, co skutkowało mniejszą chęcią podejmowania ryzyka inwestycyjnego, zaś w 2003 roku gwałtowny wzrost liczby podejmowanych inicjatyw budowlanych był spowodowany m.in.: nowelizacją ustawy „Prawo budowlane” i koniecznością zarejestrowania prowadzonych robót budowlanych, przyjęciem nowego prawodawstwa (zwłaszcza dotyczącego podatków) będącego konsekwencją przystąpienia w następnym roku Polski do Unii Europejskiej i spodziewanym wzrostem cen. Dodatkowym czynnikiem mobilizującym ówczesnych inwestorów był dynamiczniejszy ogólnokrajowy wzrost gospodarczy. W 2004 roku widoczny był ponowny duży spadek liczby realizowanych inwestycji do najniższego poziomu w całym analizowanym okresie. Jedną z istotniejszych przyczyn wolniejszego rozwoju budownictwa w tym roku był wzrost cen materiałów budowlanych oraz duża liczba rozpoczętych inwestycji w roku poprzednim.

W tym okresie liczba nowych obiektów mieszkaniowych i gospodarczych charakteryzowała się dość dużą zmiennością, widoczny był również nieznaczny spadek udziału tego rodzaju inwestycji wśród ogółu realizowanych obiektów budowlanych. Dużą zmiennością liczby pozwoleń wydanych w poszczególnych latach wyróżniały się także obiekty infrastrukturalne, jednak ich udział wśród ogółu nowych inwestycji był corocznie niemal niezmienny. Inaczej sytuacja wyglądała w przypadku obiektów usługowych, których udział wzrastał, zwłaszcza od 2001 roku, zaś liczba wydanych pozwoleń budowlanych w analizowanym okresie zmieniała się w bardzo małym stopniu.

Malejąca ogólna liczba mieszkań oraz budynków gospodarczych, a także wolniejszy rozwój infrastruktury obserwowany na początku XXI wieku mógł wynikać ze spadku potencjału ludnościowego większości małych miast. W części badanych ośrodków pozytywnym zjawiskiem wskazującym na poprawę stanu lokalnych gospodarek był rosnący po 1999 roku udział inwestycji usługowych i przemysłowych. W wyniku realizacji tego



rodzaju inwestycji powstały nowe miejsca pracy, które w pewnym stopniu mogły zahamować negatywne tendencje społeczno-demograficzne, budowa obiektów usługowych i przemysłowych również wymusza rozwój infrastruktury, a także po uruchomieniu działalności poprzez podatki stanowi źródło dochodu dla gminnych budżetów zwiększając możliwości inwestycyjne władz lokalnych.

W wyniku przeprowadzonych badań należy zauważyć, że w zbiorze małych miast podczas analizowanych 10 lat następowało stopniowe i powolne niwelowanie różnic w wielkości realizowanych inwestycji budowlanych. W grupie ośrodków posiadających najwięcej wydanych pozwoleń na budowę liczba realizowanych inwestycji, szczególnie po 1999 roku, ulegała wyraźnemu zmniejszeniu. Inaczej sytuacja wyglądała w większości miast charakteryzujących się małą ogólną liczbą inwestycji. W tych jednostkach od początku XXI wieku, w przeciwieństwie do ogólnokrajowych i regionalnych trendów spadkowych, widoczny był szybki wzrost liczby realizowanych obiektów budowlanych.

Małe ośrodki miejskie znajdujące się na terenie województwa łódzkiego cechują się niewielkim zróżnicowaniem pod względem okresu realizacji nowych inwestycji budowlanych. Na podstawie przeprowadzonych analiz można stwierdzić, że im mniejsza jest liczba realizowanych inwestycji, im mniejszy jest potencjał ludnościowy oraz aktywność budowlana tym większe są coroczne zmiany liczby podejmowanych inicjatyw budowlanych. Taką sytuację można było zaobserwować w przypadku kilku miast położonych w zachodniej części województwa łódzkiego.

## Rozdział 3

### Struktura inwestorska

Kolejnym istotnym aspektem decydującym o możliwościach rozwoju inwestycji budowlanych jest struktura inwestorska<sup>175</sup>. Małe miasta w porównaniu do większych ośrodków posiadają bardzo ograniczony lokalny potencjał inwestorski. Decyduje o tym niewielka liczba mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie badanych ośrodków, a także małe możliwości finansowania inwestycji przez władze lokalne. W związku z tym rozwój budownictwa oparty wyłącznie na miejscowych zasobach inwestorskich ma obecnie niewielkie szanse na powodzenie. Należy jednak pamiętać, że w przeszłości o rozwoju małych miast decydowali przede wszystkim lokalni władcy i zamożni mieszkańcy, zaś od XIX wieku miejscowi fabrykanci i przedsiębiorcy. Jedynie w okresie PRL-u zaznaczył się pewien napływ inwestycji zewnętrznych ze strony władz państwowych, głównie w postaci budowy infrastruktury, obiektów użyteczności publicznej i wielorodzinnych obiektów mieszkaniowych. Tego rodzaju inwestycje były niezbędne do funkcjonowania małych miast jednak ich liczba w stosunku do rosnących potrzeb była niewystarczająca. Dokonujące się po 1989 roku przemiany społeczno-gospodarcze stworzyły przed miejscowymi władzami pewne możliwości zachęcenia podmiotów zewnętrznych do realizacji inwestycji na ich terenie. Szeroko rozumiana pomoc dla potencjalnych inwestorów, promocja swoich miast, stworzenie odpowiedniego klimatu inwestycyjnego, przygotowanie planów miejscowych, uproszczenie procedur administracyjnych potrzebnych do uzyskania niezbędnych pozwoleń, odpowiednie przygotowanie terenów pod inwestycje i inne działania podejmowane przez lokalne samorządy miały dać skutek w postaci napływu inwestycji zewnętrznych i wspomóc rozwój ośrodków miejskich, również poprzez inwestycje budowlane. Efekty tych działań były bardzo zróżnicowane, ponieważ poza dynamicznymi staraniami władz lokalnych dla inwestorów zewnętrznych istotną rolę odgrywały także czynniki niezależne od organów samorządowych, w tym m.in. bliskość większych ośrodków, wielkość rynku zbytu i możliwości zaopatrzenia oraz kooperacji, jakość i ilość siły roboczej, atrakcyjne otoczenie, łatwa dostępność, itp. Doprowadziło to do sytuacji, w której część małych miast stała się atrakcyjnym miejscem do lokowania inwestycji, zaś pozostałym

---

<sup>175</sup> Ze względu na ustawę „O ochronie danych osobowych” władze samorządowe, posiadające informacje o ruchu budowlanym dokonującym się na terenie ich jednostek, udostępniły jedynie dane dotyczące pochodzenia inwestorów. Wobec powyższych ograniczeń dalszą analizę struktury inwestorskiej oparto tylko na tych informacjach.

ośrodkom nie udało się przyciągnąć większej liczby inwestorów zewnętrznych. Skutkowało to zróżnicowaniem badanych jednostek pod względem liczby realizowanych tam inwestycji budowlanych.

Celem tego rozdziału jest próba odpowiedzi na pytanie, jaka jest struktura własnościowa realizowanych inwestycji budowlanych oraz pochodzenie inwestorów? Przeprowadzone w tym rozdziale analizy miały za zadanie wskazać na wielkość zróżnicowania badanych miast w wyżej wyznaczonym zakresie.

### **3.1. Własność realizowanych inwestycji**

Jedną z cech wyróżniających małe miasta od średnich i dużych ośrodków miejskich, jest w zakresie nieruchomości większy udział własności prywatnej niż państwowej lub spółdzielczej. Wynikało to z niewielkich nakładów inwestycyjnych przeznaczonych na budownictwo ze strony organów i instytucji ponadlokalnych. Brak odpowiednich środków finansowych, inne cele ówczesnej polityki gospodarczej i przede wszystkim mała liczba mieszkańców wpływająca na wielkości popytu skutkowałą ograniczoną liczbą inwestycji budowlanych. Z okresu PRL-u przykładami nielicznych ale istotnych inwestycji budowlanych realizowanych przez inne niż prywatne podmioty gospodarcze były blokowe osiedla mieszkaniowe będące pod zarządem spółdzielczym lub zakładowym, niewielkie zakłady produkcyjne i usługowe, obiekty należące do infrastruktury społecznej i technicznej oraz obiekty handlowe.

„Od początku lat 90. na terenie całego kraju zachodziły istotne zmiany w strukturze własnościowej nieruchomości. Było to szczególnie widoczne na przykładzie budownictwa mieszkaniowego. Jeszcze w latach 80. zarysowało się wyraźne ograniczenie roli sektora spółdzielczego, regresywne tendencje wystąpiły w komunalnym i zakładowym budownictwie mieszkaniowym. Spowodowało to, że stopniowo rangę głównego inwestora w budownictwie mieszkaniowym uzyskał sektor prywatny”<sup>176</sup>. „W początkowym okresie transformacji nastąpił upadek wielkich przedsiębiorstw budowlanych, gwałtownie malała rola budownictwa spółdzielczego w ogólnej liczbie oddanych mieszkań do użytku”<sup>177</sup>. W tym samym czasie nastąpił bardzo dynamiczny wzrost inwestycji realizowanych przez prywatnych inwestorów,

---

<sup>176</sup> Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa, str. 9-11.

<sup>177</sup> Ryńska E., 2007, *Standardy współczesnego budownictwa mieszkaniowego. Rynek deweloperów i oczekiwania użytkowników*, [w:] *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Żelawski T., Kornilowicz J. (red.), Instytut Rozwoju Miast, Kraków, str. 24.

zarówno indywidualnych jak i deweloperskich. „Wyrazem szybko zachodzących zmian struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych był wzrost udziału mieszkań stanowiących własność osób fizycznych do ponad 60% w połowie lat 90., podczas gdy zasoby komunalne stanowiły 16,8%, spółdzielcze 12%, a zakładów pracy 6,5%”<sup>178</sup>.

W budownictwie mieszkaniowym na obszarze małych miast, które było zdominowane przez własność prywatną, jedyną zmianą jaka zaszła od początku lat 90. było pojawienie się sektora deweloperskiego. Jednak ten rodzaj inwestora w analizowanym okresie zaznaczył się realizacją pojedynczych budynków mieszkaniowych w zaledwie kilku małych miastach m.in. w Strykowie i Poddębicach. Pozwolenia na budowę wydane nielicznym spółdzielniom mieszkaniowym dotyczyły modernizacji istniejącej już zabudowy mieszkaniowej i tylko sporadycznie wiązały się z realizacją nowych budynków mieszkalnych.

Zmiany w strukturze własności, wyrażające się szybkim wzrostem udziału i wyraźną dominacją inwestorów prywatnych, były widoczne także w przypadku innych rodzajów inwestycji budowlanych. Wyłącznie osobom prywatnym wydano pozwolenia na budowę inwestycji handlowo-usługowych, czyli: sklepów, biur, gabinetów lekarskich, obiektów noclegowych i gastronomicznych. Należy zaznaczyć, że w latach 90. i na początku XXI wieku w małych miastach często spotykanym rodzajem prywatnych inwestycji usługowych, oprócz wyżej wymienionych, były stacje benzynowe i LPG. Udział inwestorów komunalnych w zakresie usługowym zaznaczył się realizacją obiektów użytku publicznego, w tym budową lub rozbudową szkół, urzędów administracji lokalnej, szpitali i przychodni zdrowia oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych. W przypadku realizowanych inwestycji usługowych należy zaznaczyć niewielki udział związków wyznaniowych, zaklasyfikowanych jako inny rodzaj własności. Pozwolenia budowlane wydane tej grupie inwestorskiej dotyczyły budowy sal katechetycznych lub rozbudowy kościołów i innych miejsc związanych z kultem religijnym.

Sektor prywatny przeważał także wśród realizowanych obiektów gospodarczych. Najczęściej wydawane pozwolenia dotyczyły pojedynczych garaży, magazynów, wiat, warsztatów lub obiektów związanych z produkcją rolną np. stodół, obór, przechowalni owoców, chłodni, itp. Inwestycje spółdzielcze i komunalne związane były z budową niektórych kompleksów garażowych lub obiektów gospodarczych pełniących funkcje

---

<sup>178</sup> Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa, str. 16.

pomocnicze np. kotłowni. W ramach budowy lub rozbudowy obiektów przemysłowych wszystkie (choć nieliczne) pozwolenia na budowę wydano inwestorom prywatnym.

Udział sektora prywatnego nie był dominujący tylko w przypadku inwestycji infrastrukturalnych. Wejście w życie postanowień ustawy „O samorządzie gminnym” z dn. 8 marca 1990 r. spowodowało, że lokalne organy samorządowe, w ramach zadań własnych, miały obowiązek zapewnienia mieszkańcom dostęp do określonych mediów. Zmiana regulacji prawnych spowodowała wyraźną dominację inwestycji komunalnych w grupie obiektów infrastrukturalnych. Wśród pozwoleń wydanych na realizację inwestycji infrastrukturalnych dominowały budowy i rozbudowy dróg, ciągów pieszych oraz linii wodno-kanalizacyjnych. Sektor prywatny był zazwyczaj reprezentowany przez spółki akcyjne zajmujące się budową i rozbudową sieci oraz urządzeń telekomunikacyjnych (stacjonarnych i komórkowych), a także w mniejszym zakresie sieci gazowych. W kilku miastach prywatne inwestycje infrastrukturalne dotyczyły budowy sieci telewizji kablowej. Należy także wspomnieć o modernizacji lub rozbudowie obiektów i sieci ciepłych realizowanych głównie przez spółdzielnie mieszkaniowe. Na uwagę zasługują proekologiczne inwestycje infrastrukturalne polegające na budowie systemu instalacji słonecznych dla zespołu szkół, szpitala, a także osiedla mieszkaniowego dokonane przez władze samorządowe oraz spółdzielnię mieszkaniową w Poddębicach. Tego rodzaju działania inwestycyjne prowadzone w analizowanym okresie na obszarze małych miast należały do pionierskich.

*Tab. 39. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego według formy własności (1995-2004)*

Miasto Forma własności																				Suma
	Biała Rawska	Błaszki	Drzewica	Działoszyń	Kamieńsk	Krośniewice	Pajęczno	Poddębice	Przedbórz	Stryków	Sulejów	Szadek	Tuszyn	Uniejów	Warta	Wieruszów	Zelów	Złoczew	Żychlin	
prywatna [szt.]	126	70	137	187	166	130	326	352	204	168	503	92	583	149	91	553	411	183	156	4587
[%]	81	73	78	75	78	73	83	77	88	89	92	88	89	78	75	91	92	89	83	84,8
spółdzielcza [szt.]	3	9	0	2	1	9	1	52	0	0	3	0	1	4	3	11	6	2	3	110
[%]	2	9	0	1	0,5	5	0,3	11	0	0	1	0	0,2	2	2	2	1	1	2	2,1
komunalna [szt.]	26	17	37	60	45	38	66	49	28	20	37	20	69	37	24	46	32	20	29	700
[%]	17	18	21	24	21	21	17	11	12	11	7	18	11	19	20	8	7	10	15	12,9
inna [szt.]	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	1	0	2	1	3	0	0	1	0	11
[%]	0	0	0	0	0	1	0	0,4	0	0	0,2	0	0,3	1	2	0	0	0,5	0	0,2

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

W latach 1995-2004 we wszystkich ośrodkach najwięcej pozwoleń na budowę wydano na inwestycje prywatne. Znacznie mniej przedsięwzięć budowlanych realizowano w sektorze komunalnym, łącznie w 19 małych miastach województwa łódzkiego wydano 700 pozwoleń na budowę, udział tych inwestycji stanowił 13% wszystkich. Zaledwie 110 decyzji

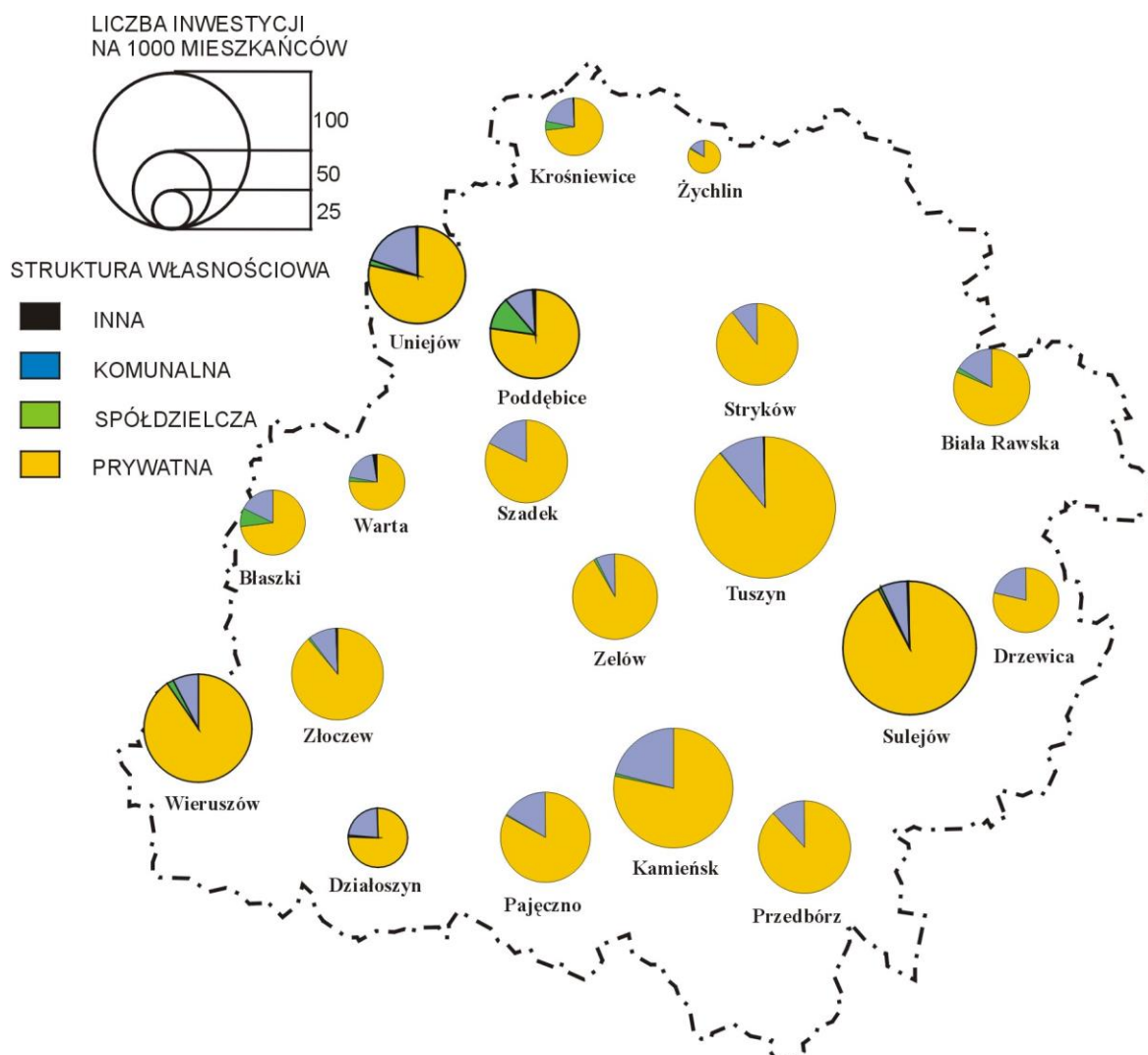
budowlanych wydano inwestorom spółdzielczym, o znikomej roli tego sektora w rozwoju budownictwa na terenie małych miast może świadczyć 2% udział tych inwestycji wśród wszystkich realizowanych w okresie 10 lat. Dodatkowo należy zaznaczyć, że spółdzielcze inwestycje budowlane nie były realizowane w czterech badanych ośrodkach (Drzewica, Przedbórz, Stryków i Szadek), zaś w większości były to pojedyncze obiekty budowlane. Ze względu na specyficzną formę własności zdecydowano się na wydzielenie jeszcze jednej grupy (inna), do której zaliczono związki wyznaniowe reprezentowane przede wszystkim przez kościół katolicki. Inwestycje budowlane podejmowane przez ten rodzaj inwestorów były sporadyczne i odnotowano je tylko w siedmiu miastach. W sumie wydano 11 pozwoleń na budowę, zaś ich łączny udział wyniósł poniżej 1% (por. tab. 39).

Największą liczbą inwestycji prywatnych, z oczywistych względów, wyróżniały się ośrodki posiadające najwięcej wydanych pozwoleń na budowę, czyli: Tuszyn, Wieruszów, Poddębice oraz Sulejów, zaś najmniej powstało w tych jednostkach, w których realizowano ogółem niewiele nowych obiektów budowlanych. W zakresie inwestycji komunalnych najwięcej pozwoleń na budowę wydano w Tuszynie, Pajęcznie oraz Działoszynie, natomiast najmniejszą ich liczbę zanotowano w Błaszках, Strykowie, Szadku oraz Żłoczewie. Na tle innych małych miast wyróżniają się Poddębice, w których zrealizowano najwięcej inwestycji spółdzielczych, natomiast w pozostałych ośrodkach w okresie 10 lat łączna liczba pozwoleń wydanych inwestorom spółdzielczym zawierała się w przedziale od 0 do 11. Na uwagę zasługuje także Warta, w której zanotowano najwięcej inwestycji budowlanych realizowanych przez związki wyznaniowe, podczas gdy w większości małych miast ta grupa inwestorska nie podejmowała żadnych działań budowlanych (por. tab. 39).

Małe miasta w województwie łódzkim charakteryzują się niewielkim zróżnicowaniem pod względem udziału poszczególnych rodzajów własności nowych inwestycji budowlanych (por. ryc. 51). We wszystkich badanych ośrodkach widoczna jest zdecydowana przewaga inwestycji prywatnych stanowiących od 73% w Błaszках i Krośniewicach do 92% w Sulejowie i Żelowie. Należy zauważyć, że największym udziałem inwestycji realizowanych przez prywatnych inwestorów wyróżniają się ośrodki posiadające największą ogólną liczbę wydanych pozwoleń na budowę, mierzoną zarówno wartością bezwzględną (szt.) jak i względną (szt./1000 mieszkańców).

Drugie miejsce pod względem udziału we wszystkich małych miastach, poza Poddębicami, zajmują inwestycje komunalne. W Działoszynie inwestycje realizowane przez lokalne władze stanowiły niemal  $\frac{1}{4}$  wszystkich wydanych pozwoleń na budowę, również dużym udziałem (powyżej 20%) własności komunalnej, charakteryzowały się Drzewica,

Kamieńsk i Krośniewice. Natomiast najmniejszy udział komunalnych inwestycji budowlanych charakteryzował ośrodki wyróżniające się dużą ogólną liczbą wydanych pozwoleń na budowę (Sulejów, Żelów, Wieruszów).



*Ryc. 51. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem struktury własnościowej realizowanych inwestycji budowlanych*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Niewielkie zróżnicowanie badanych jednostek miejskich jest również widoczne w zakresie inwestycji spółdzielczych. Pod względem udziału na tle innych miast wyróżniają się tylko Poddębice oraz Błaszki (por. ryc. 51). Pozwolenia na budowę wydane spółdzielniom mieszkaniowym, jeśli takie w ogóle pojawiały się w analizowanym okresie na terenie małych miast, stanowiły jedynie niewielki odsetek.

Podsumowując należy stwierdzić, że poziom rozwoju budownictwa w małych miastach w największym stopniu zależy od inicjatyw budowlanych realizowanych przez inwestorów prywatnych. Świadczą o tym działania inwestycyjne sektora prywatnego podejmowane w ośrodkach, charakteryzujących się największą liczbą wydanych pozwoleń na

budowę. Oczywiście w rozwoju budownictwa bardzo ważna jest również rola inwestycji komunalnych, podnoszących poziom warunków bytowych, stanowiących tym samym o atrakcyjności inwestycyjnej danego ośrodka. Jednak jak pokazują powyższe przykłady inicjatywy budowlane realizowane przez samorządy lokalne nie zawsze przynoszą spodziewane efekty w postaci większego napływu inwestycji prywatnych. Jeszcze przed początkiem okresu przemian ustrojowych sektor spółdzielczy posiadał niewielkie znaczenie w rozwoju budownictwa na obszarze większości małych miast. Należy podkreślić, że jego rola w drugiej połowie lat 90. i na początku XXI wieku stale malała. Inwestycje budowlane podejmowane przez nieliczne spółdzielnie, polegające przede wszystkim na modernizacji istniejących już budynków lub rozbudowie niektórych sieci infrastrukturalnych, były tylko tłem dla wielozakresowych działań inwestycyjnych sektora prywatnego.

W celu określenia wielkości zróżnicowania małych miast pod względem struktury własności inwestorskiej wykorzystano wskaźnik względnego zróżnicowania ( $I_m$ )<sup>179</sup> przetworzony na potrzeby tej części pracy, nazywanym dalej wskaźnikiem zróżnicowania struktury własności inwestorskiej.

$$I_m = \frac{S_{ind} - S_{min}}{S_{max} - S_{min}}$$

Dla wszystkich badanych ośrodków obliczono udział realizowanych w latach 1995-2004 inwestycji budowlanych należących do poszczególnych rodzajów własności inwestorskiej (prywatna, komunalna, spółdzielcza, inna). Następnie uporządkowano uzyskane wartości w szereg szczegółowy malejący przekształcając go w szereg kumulacyjny. Poprzez dodanie do siebie sum częściowych szeregu kumulacyjnego otrzymano wartość surowego wskaźnika ( $S_{ind}$ ). Iloczyn 100 i liczby wszystkich rodzajów własności (4) stanowił maksymalną wielkość wskaźnika ( $S_{max}$ ), zaś wielkość minimalna ( $S_{min}$ ) to połowa wartości maksymalnej+50.

Następnie w celu wykrycia podobieństw w badanej zbiorowości obliczono wartość średnią (0,864) oraz odchylenie standardowe (0,061) na podstawie wyników uzyskanych ze wskaźnika zróżnicowania struktury własności inwestorskiej i zaklasyfikowano analizowane jednostki miejskie do czterech grup. Podział małych miast na grupy dokonano w oparciu o różnice wartości wskaźnika zróżnicowania struktury własności inwestorskiej, wartości średniej i odchylenia standardowego. Do pierwszej grupy zaliczono wszystkie jednostki, których wartość analizowanego wskaźnika była mniejsza od różnicy wartości średniej

---

<sup>179</sup> Peliwo J., Wieloński A., 1986, *Przewodnik do ćwiczeń z geografii przemysłu i transportu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa, str. 28-29.



i odchylenia standardowego ( $x < \mu - \sigma$ ), drugą grupę tworzyły ośrodki spełniające warunek ( $\mu - \sigma < x < \mu$ ), kolejną grupę stanowiły miasta posiadające wartość analizowanego wskaźnika wyższą od wartości średniej oraz niższą od wartości średniej powiększonej o odchylenie standardowe ( $\mu < x < \mu + \sigma$ ), do ostatniej grupy zaliczono jednostki spełniające warunek ( $x > \mu + \sigma$ ).

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (x_i - \mu)^2}{N}}$$

gdzie:

$\mu$  - średnia arytmetyczna

$N$  - wielkość próby

Tab. 40. Wielkość wskaźnika zróżnicowania struktury własności inwestorskiej w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

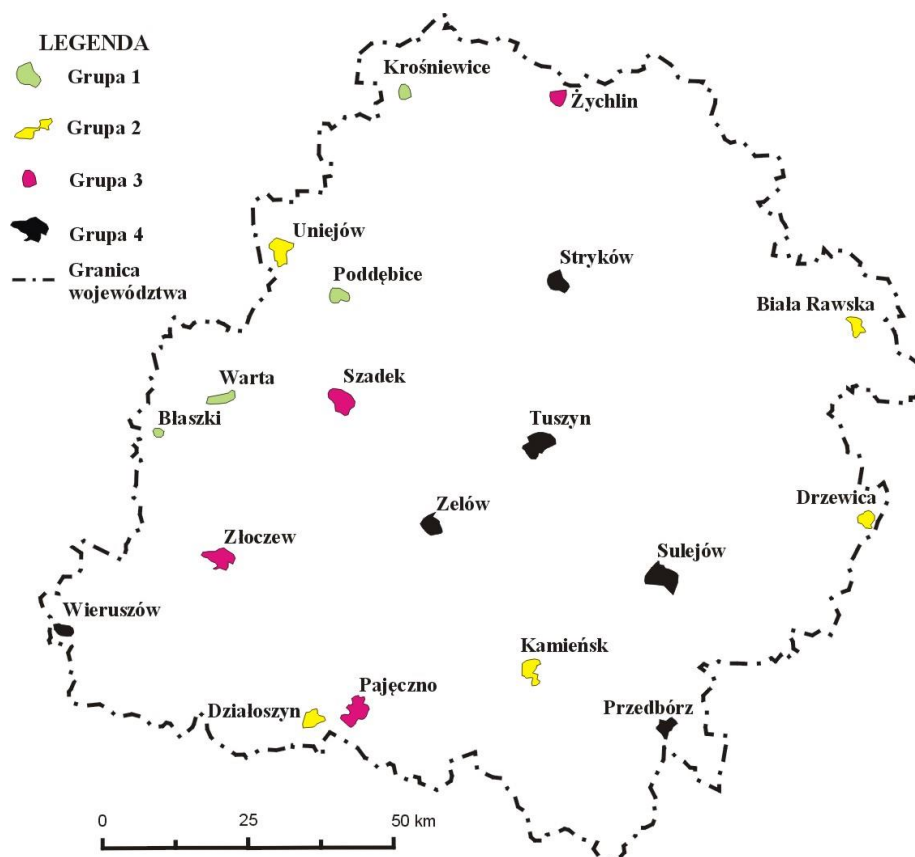
Własność inwestycji Miasta	prywatna	spółdzielcza	komunalna	inna	Wskaźnik zróżnicowania struktury własności inwestorskiej	grupa
Sulejów	92,5	0,5	6,8	0,2	<b>0,94</b>	<b>4</b>
Zelów	91,6	1,3	7,1	0,0	<b>0,94</b>	<b>4</b>
Przedbórz	87,9	0,0	12,1	0,0	<b>0,93</b>	<b>4</b>
Stryków	89,4	0,0	10,6	0,0	<b>0,93</b>	<b>4</b>
Wieruszów	90,7	1,8	7,5	0,0	<b>0,93</b>	<b>4</b>
Tuszyn	89,0	0,2	10,5	0,3	<b>0,92</b>	<b>4</b>
Złoczew	88,8	1,0	9,7	0,5	<b>0,91</b>	<b>3</b>
Pajęczno	83,0	0,3	16,8	0,0	<b>0,88</b>	<b>3</b>
Szadek	82,1	0,0	17,9	0,0	<b>0,88</b>	<b>3</b>
Żychlin	83,0	1,6	15,4	0,0	<b>0,88</b>	<b>3</b>
Biała Rawska	81,3	1,9	16,8	0,0	<b>0,86</b>	<b>2</b>
Drzewica	78,7	0,0	21,3	0,0	<b>0,85</b>	<b>2</b>
Kamieńsk	78,3	0,5	21,2	0,0	<b>0,84</b>	<b>2</b>
Działoszyn	75,1	0,8	24,1	0,0	<b>0,82</b>	<b>2</b>
Uniejów	78,0	2,1	19,4	0,5	<b>0,82</b>	<b>2</b>
Warta	75,2	2,5	19,8	2,5	<b>0,78</b>	<b>1</b>
Krośniewice	73,0	5,1	21,3	0,6	<b>0,77</b>	<b>1</b>
Poddębice	77,4	11,4	10,8	0,4	<b>0,77</b>	<b>1</b>
Błaszki	72,9	9,4	17,7	0,0	<b>0,76</b>	<b>1</b>
<b>Średnia</b>	<b>82,5</b>	<b>2,1</b>	<b>15,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,864</b>	<b>-</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Na podstawie uzyskanych wyników należy stwierdzić, że małe ośrodki miejskie położone w województwie łódzkim są w niewielkim stopniu zróżnicowane, ponieważ wartości analizowanego wskaźnika zawierają się w przedziale 0,76-0,94 (por. tab. 40).

Jednocześnie obliczone wartości wskazują na bardzo duży stopień specjalizacji małych miast w zakresie badanej struktury własności inwestorskiej. Jest to spowodowane dominacją inwestycji prywatnych wśród ogółu realizowanych obiektów budowlanych. Największą specjalizacją w zakresie analizowanej struktury wyróżniają się miasta zaliczone do grupy czwartej, czyli: Sulejów, Żelów, Przedbórz, Stryków, Wieruszów oraz Tuszyn (por. ryc. 52). Ośrodki te charakteryzują się najwyższymi wartościami wskaźnika aktywności budowlanej, w tej grupie są także miasta posiadające najwięcej wydanych pozwoleń na budowę w analizowanym okresie. Może to oznaczać, że dzięki aktywności inwestorów prywatnych te jednostki miejskie cechują się najlepszym poziomem rozwoju budownictwa.

Wspólną cechą ośrodków zaliczonych do drugiej grupy jest największy udział własności komunalnej wśród ogółu realizowanych inwestycji budowlanych. Najmniejszą specjalizacją w zakresie struktury własności inwestorskiej wyróżniają się miasta zaliczone do grupy pierwszej Warta, Krośnice, Poddębice i Błaszki. Podobnie jak w poprzedniej grupie ośrodki te cechują się ponadprzeciętnym udziałem własności komunalnej oraz charakterystyczny jest dla nich także większy udział własności spółdzielczej wśród ogółu realizowanych inwestycji budowlanych.



Ryc. 52. Podział małych miast ze względu na wartość wskaźnika zróżnicowania struktury własności inwestorskiej (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

### 3.2. Pochodzenie inwestorów

Na podstawie danych zawartych w rejestrach pozwoleń na budowę, dostępnych w lokalnych urzędach samorządowych, możliwe było określenie miejsca zameldowania osób prywatnych lub zarejestrowania działalności podmiotów realizujących budowy w małych miastach województwa łódzkiego. Uzyskane w ten sposób informacje pozwoliły dokonać podziału inwestorów ze względu na miejsce pochodzenia na dwie grupy. Pierwszą grupę inwestorów lokalnych stanowiły zarejestrowane podmioty gospodarcze oraz osoby prywatne zameldowane na terenie miasta, w którym były realizowane inwestycje budowlane. Do grupy inwestorów zewnętrznych zaliczono wszystkie osoby, przedsiębiorstwa i instytucje pochodzące spoza badanych ośrodków, które prowadziły budowy w małych miastach.

*Tab. 41. Liczba i udział wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 według pochodzenia inwestorów*

Miasta	Inwestor lokalny		Inwestor zewnętrzny	
	Liczba wydanych pozwoleń (szt.)	Udział (%)	Liczba wydanych pozwoleń (szt.)	Udział (%)
Biała Rawska	143	92,2	12	7,7
Błaszki	78	81,3	18	18,8
Drzewica	151	86,8	23	13,2
Działoszyn	203	81,5	46	18,5
Kamieńsk	168	79,2	44	20,8
Krośnice	162	91,0	16	9,0
Pajęczno	346	88,0	47	12,0
Poddębice	373	82,0	82	18,0
Przedbórz	183	78,9	49	21,1
Stryków	139	73,9	49	26,1
Sulejów	365	67,1	179	32,9
Szadek	93	83,0	19	17,0
Tuszyn	469	71,6	186	28,4
Uniejów	157	82,2	34	17,8
Warta	93	76,9	28	23,1
Wieruszów	570	93,4	40	6,6
Zelów	357	79,5	92	20,5
Złoczew	151	73,3	55	26,7
Żychlin	179	95,2	9	4,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

W analizowanym okresie na obszarze małych miast wydano ogółem 4380 pozwoleń na budowę inwestorom lokalnym, natomiast inwestorzy zewnętrzni uzyskali w sumie 1028 decyzji budowlanych. Pod względem udziału inwestycje realizowane przez lokalnych

inwestorów stanowiły 81%, pozostała część przypadła na podmioty pochodzące spoza badanych jednostek przestrzennych (por. tab. 41). Oznacza to, że rozwój budownictwa w małych miastach opierał się przede wszystkim na działalności lokalnych inwestorów. Najwięcej nowych budynków i obiektów budowlanych było realizowanych przez lokalne podmioty w Wieruszowie, Tuszynie, Poddębicach, Sulejowie, Żelowie i Pajęcznie. Natomiast najmniej inwestorów lokalnych otrzymało pozwolenia na budowę w Błaszach, Szadku i Warcie. Dla inwestorów zewnętrznych atrakcyjnymi miejscami do budowy nowych obiektów były Tuszyn i Sulejów, zaś najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się ośrodki, w większości położone peryferyjnie w przestrzeni województwa łódzkiego, czyli Żychlin, Biała Rawska, Krośnice, Błaszki oraz Szadek (por. tab. 41).

Jedną z cech wyróżniających małe miasta położone z dala od innych większych ośrodków i głównych szlaków komunikacyjnych, była wyraźna dominacja inwestorów lokalnych w strukturze inwestycji budowlanych. Ta niekorzystna sytuacja wpływała na możliwości rozwoju budownictwa i całej gospodarki na obszarze tych jednostek. Niewielkie zainteresowanie inwestorów zewnętrznych w niektórych miastach istotnie ograniczało lokalne dochody budżetowe i rozwój całego rynku budowlanego.

Analizując miejsce zarejestrowania działalności lub zameldowania inwestorów zewnętrznych stwierdzono, że w tej grupie znalazły się osoby prywatne, przedsiębiorstwa i instytucje reprezentujące aż 211 różnych miejscowości. Najwięcej inwestycji budowlanych realizowali inwestorzy pochodzący z Łodzi (255 pozwoleń budowlanych), Piotrkowa Trybunalskiego (105), Warszawy (77), Sieradza (68), Bełchatowa (53), Kalisza (25) i Radomska (23). Najliczniejsza grupa inwestorów z Łodzi dokonywała inwestycji budowlanych we wszystkich małych miastach, poza Krośnicami i Żychlinem, jednak szczególnie dużym zainteresowaniem cieszył się oddalony o 15 km od stolicy województwa Tuszyn (125 wydanych pozwoleń). Osoby prywatne i podmioty gospodarcze pochodzące z Łodzi budowały dość dużo obiektów także w Sulejowie (29), Strykowie (24), Poddębicach (19), Uniejowie (13) i Wieruszowie (10). W sześciu małych miastach wydano pozwolenia na budowę inwestorom piotrkowskim, przy czym aż 83 inwestycje miały miejsce w Sulejowie położonym zaledwie 15 km od Piotrkowa Trybunalskiego. Również osoby prywatne i podmioty gospodarcze pochodzące z Bełchatowa dokonywały inwestycji budowlanych w znajdujących się blisko Kamieńsku, Żelowie, Sulejowie i Tuszynie. We wszystkich badanych ośrodkach (poza Szadkiem) wydano decyzje budowlane inwestorom z Warszawy. Należy także odnotować aktywność budowlaną mieszkańców 10 małych miast, którzy zdecydowali się rozpocząć budowy na terenie innych małych ośrodków miejskich.

Najliczniejszą grupą inwestorów pochodzących z małych miast realizujących budowy w innych badanych jednostkach byli mieszkańcy Pajęczna, Poddębic i Działoszyna.

Inwestycje budowlane podmiotów pochodzących spoza terenu małych miast dotyczyły głównie budownictwa mieszkaniowego, w mniejszym zakresie wiązały się z budową obiektów infrastrukturalnych, usługowych, gospodarczych, mieszkaniowo-gospodarczych i mieszkaniowo-usługowych (por. tab. 42). Oprócz wyżej wymienionych inwestorzy zewnętrzni sporadycznie podejmowali się budowy pozostałych rodzajów inwestycji budowlanych.

*Tab. 42. Liczba i rodzaj inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 na obszarze małych miast województwa łódzkiego przez inwestorów zewnętrznych*

<b>Rodzaj inwestycji</b> <b>Miasta</b>	mieszkaniowe	gospodarcze	usługowe	infrastrukturalne	przemysłowe	mieszkaniowo-gospodarcze	mieszkaniowo-usługowe	usługowo-gospodarcze
Biała Rawska	5	1	3	2	0	0	1	0
Błaszki	6	1	4	4	1	1	0	1
Drzewica	8	2	1	9	0	0	3	0
Działoszyn	19	7	9	5	1	4	1	0
Kamieńsk	25	6	3	4	1	4	1	0
Krośniewice	0	2	2	10	2	0	0	0
Pajęczno	16	8	9	8	0	1	5	0
Poddębice	32	2	18	13	1	5	11	0
Przedbórz	23	8	10	1	0	4	3	0
Stryków	19	13	9	4	1	1	2	0
Sulejów	131	12	7	18	2	8	1	0
Szadek	4	2	2	9	1	1	0	0
Tuszyn	99	25	17	16	3	12	9	5
Uniejów	13	3	6	11	1	0	0	0
Warta	8	2	9	6	0	2	1	0
Wieruszów	8	4	12	14	1	0	1	0
Zelów	34	18	11	12	2	14	1	0
Złoczew	16	4	8	13	1	7	6	0
Żychlin	1	1	4	3	0	0	0	0
<b>Suma</b>	<b>467</b>	<b>121</b>	<b>144</b>	<b>162</b>	<b>18</b>	<b>64</b>	<b>46</b>	<b>6</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

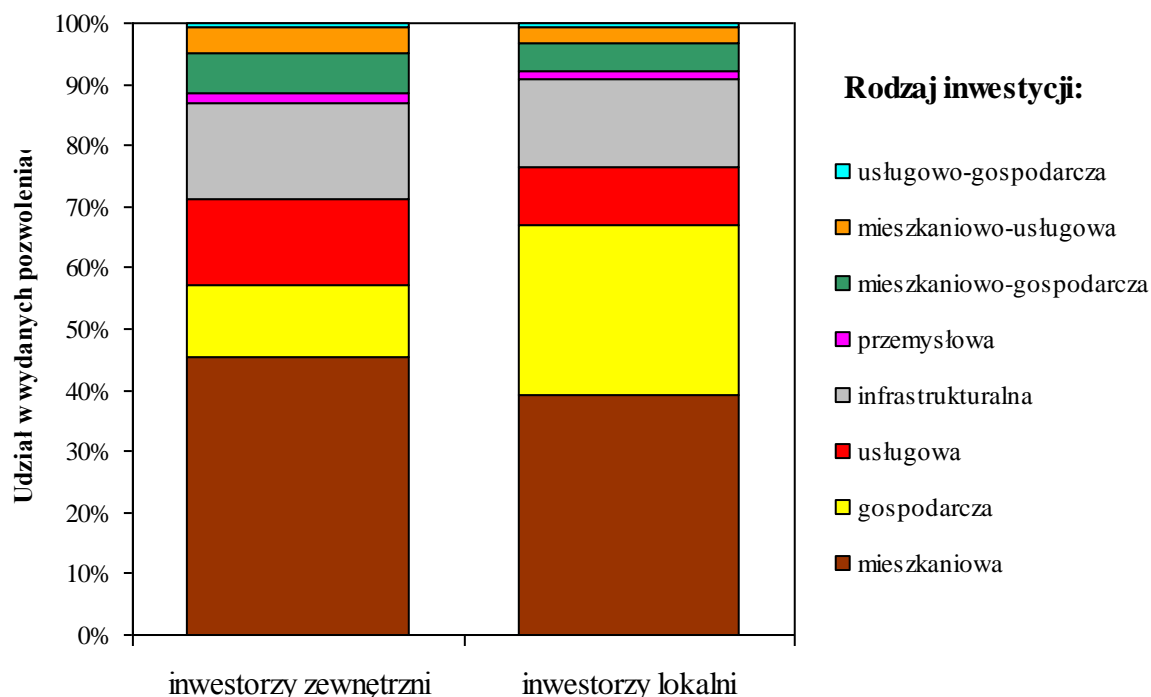
Duża liczba nowych budynków mieszkalnych realizowanych przez osoby nieposiadające zameldowania na terenie Sulejowa i Tuszyna może świadczyć o znaczącym napływie migracyjnym do tych ośrodków. Z drugiej strony brak lub pojedyncze pozwolenia na budowę domów wydane inwestorom zewnętrznym m.in. w Krośniewicach, Żychlinie,

Szadku, Białej Rawskiej oraz Błaszki wskazują na małą atrakcyjność tych miast i brak napływu ludności z zewnątrz.

Małe miasta nie wykazują dużego zróżnicowania w zakresie inwestycji infrastrukturalnych dokonywanych przez inwestorów zewnętrznych (zazwyczaj były to spółki budujące i rozbudowujące sieci telekomunikacyjne). Najwięcej tego rodzaju obiektów powstało w Sulejowie, Tuszynie, Wieruszowie, Żłoczewie i Poddębicach, czyli w ośrodkach wyróżniających się dużą ogólną liczbą wydanych pozwoleń. W Przedborzu, Białej Rawskiej oraz Żychlinie zanotowano najmniejszą liczbę inwestycji infrastrukturalnych realizowanych przez inwestorów pochodzących spoza terenu małych miast.

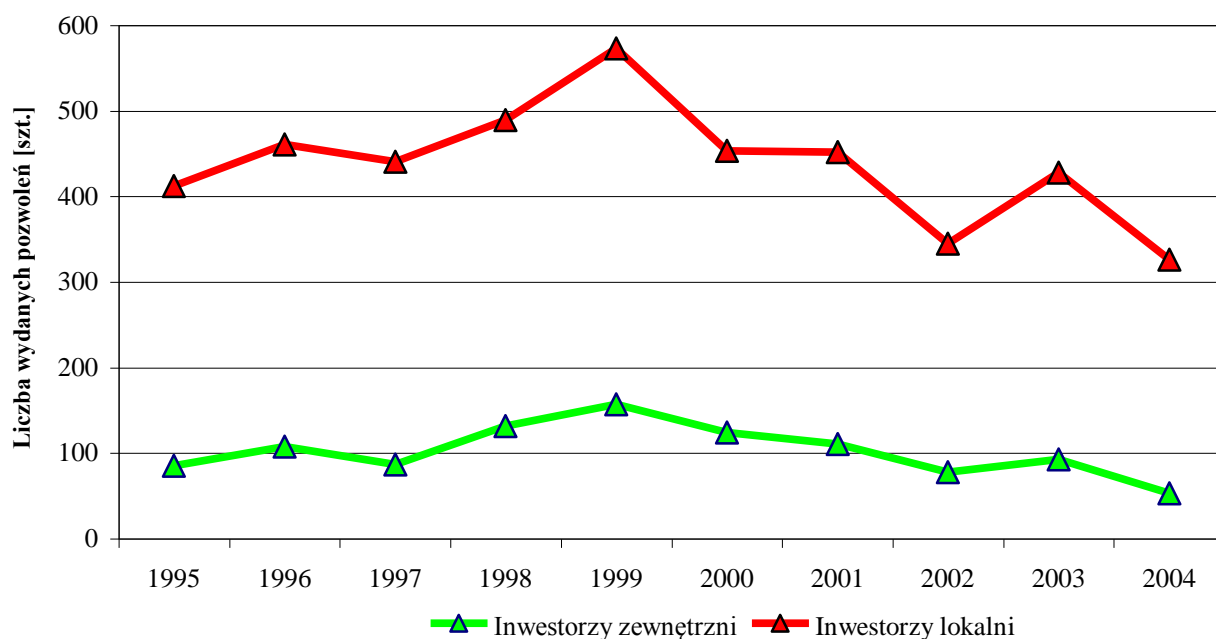
Niektóre małe miasta były również atrakcyjnym miejscem dla inwestorów zewnętrznych do budowy obiektów usługowych. Takie inwestycje były najliczniejsze w Poddębicach, Tuszynie, Wieruszowie i Żelowie, czyli w ośrodkach posiadających największy (poza Żychlinem) rynek zbytu na oferowane usługi w analizowanej grupie jednostek. Bardzo małą liczbą obiektów usługowych realizowanych przez podmioty zewnętrzne charakteryzowały się Drzewica, Krośnice i Szadek, a także Biała Rawska, Kamieńsk, Błaszki oraz Żychlin. Wspólną cechą większości z tych miast był ogólny słaby rozwój budownictwa, niekorzystne wskaźniki gospodarcze oraz niewielka liczba mieszkańców wpływająca na niski poziom popytu (por. rozdział 1). Nieco mniejszym zainteresowaniem inwestorów zewnętrznych charakteryzowały się budowy obiektów pełniących funkcje gospodarcze, ten rodzaj inwestycji najczęściej podejmowano w Tuszynie, Żelowie, Strykowie oraz Sulejowie. W pozostałych ośrodkach w badanym okresie nie powstało więcej niż 8 tego rodzaju budynków. W 13 małych miastach inwestorzy zewnętrzni realizowali budowy obiektów pełniących funkcję przemysłową, jednak były to pojedyncze inwestycje, co może oznaczać, że rozwój tej gałęzi gospodarki niemal w całości zależy od lokalnych przedsiębiorców (por. tab. 42).

Porównując strukturę rodzajową pozwoleń na budowę wydanych w małych miastach inwestorom lokalnym i zewnętrznym należy zauważyć, że udział inwestycji pełniących funkcję mieszkaniową, usługową, mieszkaniowo-gospodarczą i mieszkaniowo-usługową był większy wśród podmiotów pochodzących spoza badanych ośrodków, natomiast inwestorzy lokalni realizowali znacznie większy odsetek budynków gospodarczych. Podobnym udziałem obu grup inwestorskich wyróżniały się budowy obiektów infrastrukturalnych, przemysłowych i usługowo-gospodarczych (por. ryc. 53).



Ryc. 53. Struktura rodzajowa inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w podziale na inwestorów lokalnych i zewnętrznych  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Analizując rozkład wielkości inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w poszczególnych latach można zauważyć duże podobieństwo ze zmieniającymi się tendencjami wzrostowymi ogólnej liczby wydanych pozwoleń (por. ryc. 46 i 54). W przypadku obu grup inwestorskich od 1995 do 1999 roku widoczny jest trend wzrostowy. W tym okresie tylko w 1997 roku nastąpił niewielki spadek liczby realizowanych inwestycji budowlanych. Od 2000 roku liczba budowanych obiektów malała, jedynie w 2003 roku wydano więcej pozwoleń na budowę dla obu grup inwestorskich. W ostatnim analizowanym roku ogólna liczba inwestycji budowlanych dokonywanych zarówno przez podmioty pochodzące z terenu małych miast jak i zarejestrowanych poza nimi była najniższa w całym okresie. Należy także zauważyć, że zachodzące zmiany w poszczególnych latach, wyrażone liczbą nowych inwestycji budowlanych, znacznie dynamiczniej przebiegały w grupie inwestorów lokalnych niż zewnętrznych (por. ryc. 54). Taka sytuacja wskazuje, że to przede wszystkim inwestorzy lokalni wymagają szczególnego wsparcia ze strony władz centralnych, regionalnych oraz lokalnych, a także od różnego rodzaju instytucji publicznych i prywatnych odpowiedzialnych za rozwój lokalny. Innym rodzajem działań mających za cel rozwój budownictwa powinno być zwiększenie zainteresowania inwestorów zewnętrznych do podjęcia budowy nowych obiektów na obszarze małych miast.



Ryc. 54. Liczba rozpoczętych inwestycji budowlanych realizowanych na obszarze małych miast województwa łódzkiego w podziale na inwestorów lokalnych i zewnętrznych w ujęciu rocznym  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Tab. 43. Liczba rozpoczętych inwestycji budowlanych realizowanych na terenie małych miast przez inwestorów zewnętrznych w latach 1995-2004

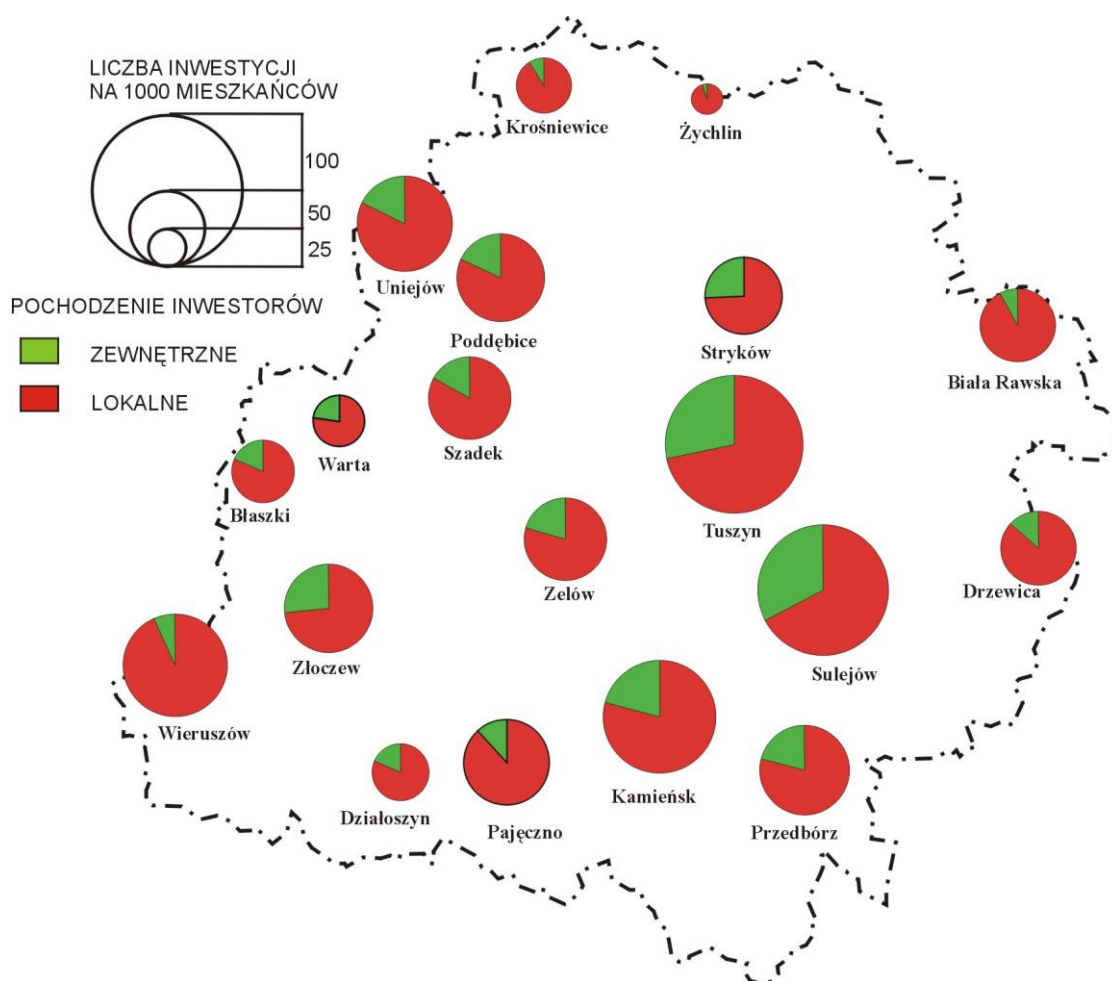
Miasta	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Biała Rawska	0	0	0	3	1	4	2	1	0	1
Błaszki	1	3	2	2	4	4	0	1	0	1
Drzewica	0	3	1	2	3	2	3	2	4	3
Działoszyń	4	5	6	3	6	9	3	1	6	3
Kamieńsk	11	4	0	5	12	5	3	1	2	1
Krośniewice	1	0	2	0	1	3	4	0	3	2
Pajęczno	2	5	0	4	10	10	10	2	2	2
Poddębice	2	2	11	13	16	10	10	5	6	7
Przedbórz	4	9	3	8	7	4	6	3	4	1
Stryków	5	6	6	4	2	6	3	6	8	3
Sulejów	13	19	12	34	33	15	22	10	14	7
Szadek	5	1	1	5	0	0	0	1	3	3
Tuszyn	14	20	16	14	23	25	24	22	18	10
Uniejów	3	2	1	5	2	4	9	4	3	1
Warta	1	2	3	6	8	2	1	3	2	0
Wieruszów	2	3	5	5	9	2	2	4	7	1
Zelów	13	20	8	12	8	10	8	6	3	4
Złoczew	4	4	9	7	7	9	1	5	6	3
Żychlin	0	0	1	0	5	0	0	1	2	0
<b>Suma</b>	<b>85</b>	<b>108</b>	<b>87</b>	<b>132</b>	<b>157</b>	<b>124</b>	<b>111</b>	<b>78</b>	<b>93</b>	<b>53</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Małe miasta znajdujące się w granicach województwa łódzkiego charakteryzują się dużym zróżnicowaniem w zakresie udziału poszczególnych grup inwestorskich



uczestniczących w realizacji inwestycji budowlanych (por. ryc. 55 i tab. 41). Udział inwestorów lokalnych w analizowanych ośrodkach zawierał się w przedziale od 67,1% do 95,2%; natomiast obiekty realizowane przez podmioty pochodzące spoza małych miast stanowiły od 4,8% do 32,9% ogółu inwestycji. W latach 1995-2004 największym udziałem (przekraczającym 90%) inwestorów lokalnych w budowie nowych obiektów wyróżniały się Żychlin, Wieruszów, Biała Rawska i Krośniewice. W większości ośrodków, w których zanotowano najwyższe wartości wskaźnika aktywności budowlanej (liczba wydanych pozwoleń/1000 mieszkańców), udział inwestorów zewnętrznych był większy niż w pozostałych jednostkach. Taką sytuację można zauważyć na przykładzie Sulejowa, Tuszyna, Strykowa, Złoczewa i Kamieńska (por. tab. 41).



Ryc. 55. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem udziału inwestorów lokalnych i zewnętrznych w nowych inwestycjach budowlanych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Duży udział inwestorów zewnętrznych, w jednostkach charakteryzujących się wysokimi wartościami wskaźnika aktywności budowlanej, świadczy o ich bardzo ważnej roli w rozwoju budownictwa. Dzięki większemu napływowi inwestycji zewnętrznych możliwy był dynamiczniejszy rozwój tej branży, co skutkowało szybszymi zmianami

zagospodarowania małych ośrodków miejskich. Udział inwestorów zewnętrznych jest również ważnym wskaźnikiem atrakcyjności inwestycyjnej miast, w związku z tym działania instytucji odpowiedzialnych za rozwój małych ośrodków miejskich powinny być skoncentrowane na możliwie jak największym przyciągnięciu inwestycji zewnętrznych i usprawnieniu przebiegu całego procesu decyzyjnego. Wzrost liczby inwestycji zewnętrznych może również w większym stopniu zaktywizować lokalnych inwestorów, od których w analizowanym okresie w największym stopniu zależał rozwój budownictwa na obszarze małych miast.

Przystępując do analizy wielkości zróżnicowania małych miast pod względem struktury pochodzenia inwestorów, czyli miejsca zarejestrowania działalności przedsiębiorstwa lub zameldowania osób prywatnych posłużono się zmodyfikowanym wskaźnikiem względnego zróżnicowania ( $I_m$ )<sup>180</sup>. Wskaźnik ten na potrzeby pracy, dalej nazywany wskaźnikiem zróżnicowania struktury inwestorskiej, obliczono na podstawie wzoru:

$$I_m = \frac{S_{ind} - S_{min}}{S_{max} - S_{min}}$$

Początkowo we wszystkich badanych ośrodkach obliczono udział inwestycji budowlanych realizowanych w okresie 10 lat przez obie grupy inwestorskie (lokalni oraz zewnętrzni). Następnie uporządkowano uzyskane wartości w szereg szczegółowy malejący przekształcając go w szereg kumulacyjny. Poprzez dodanie do siebie sum częściowych szeregu kumulacyjnego otrzymano wartość surowego wskaźnika ( $S_{ind}$ ). Iloczyn 100 i liczby wszystkich grup inwestorskich (2) stanowił maksymalną wielkość wskaźnika ( $S_{max}$ ), zaś wartość minimalna ( $S_{min}$ ) jest połową wartości maksymalnej + 50.

Kolejną czynnością mającą na celu wykrycie podobieństw i różnic w badanej zbiorowości było obliczenie wartości średniej (0,639) oraz odchylenia standardowego (0,149) na podstawie wyników uzyskanych ze wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej i zaklasyfikowanie analizowanych miast do czterech grup. Podobnie jak w poprzednim podrozdziale do pierwszej grupy zaliczono wszystkie jednostki, których wartość wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej była mniejsza od różnicy wartości średniej i odchylenia standardowego. Drugą grupę utworzyły ośrodki, w których wartość wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej była mniejsza od wartości średniej oraz większa od różnicy wartości średniej i odchylenia standardowego. W trzeciej grupie znalazły się wszystkie miasta

---

<sup>180</sup> Peliwo J., Wieloński A., 1986, *Przewodnik do ćwiczeń z geografii przemysłu i transportu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa, str. 28-29.

posiadające wartość analizowanego wskaźnika wyższą od wartości średniej oraz niższą od wartości średniej powiększonej o odchylenie standardowe, zaś do ostatniej grupy zaliczono jednostki charakteryzujące się wyższymi wartościami analizowanego wskaźnika od wartości średniej powiększonej o odchylenie standardowe (por. rozdz. 3.1).

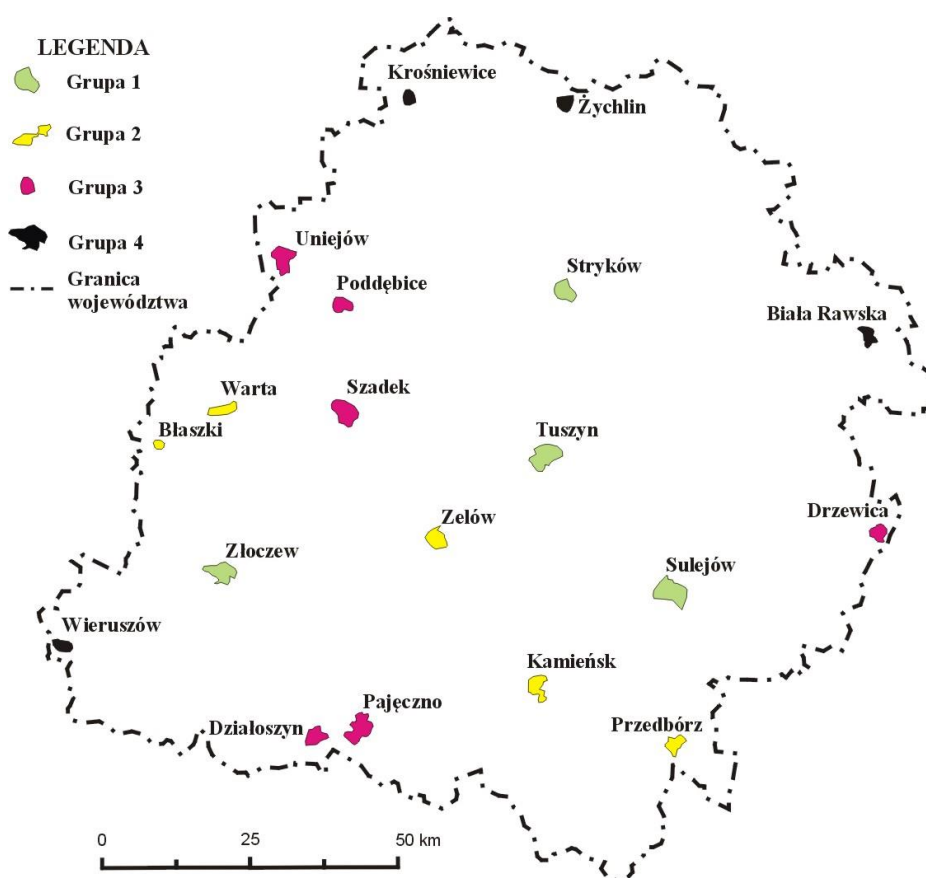
*Tab. 44. Wielkość wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej (ze względu na miejsca zarejestrowania działalności lub zameldowania) w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004*

<div> <div> Udział inwestorów wg miejsca zarejestrowania działalności lub zameldowania </div> <div> </div> </div>	lokalni	zewnętrzni	Wskaźnik zróżnicowania struktury inwestorskiej	grupa
<b>Miasta</b>				
Żychlin	95,2	4,8	<b>0,90</b>	<b>4</b>
Wieruszów	93,4	6,6	<b>0,86</b>	<b>4</b>
Biała Rawska	92,3	7,7	<b>0,84</b>	<b>4</b>
Krośniewice	91,0	9,0	<b>0,82</b>	<b>4</b>
Pajęczno	88,3	11,7	<b>0,76</b>	<b>3</b>
Drzewica	86,8	13,2	<b>0,74</b>	<b>3</b>
Szadek	83,0	17,0	<b>0,66</b>	<b>3</b>
Działoszyn	81,5	18,5	<b>0,64</b>	<b>3</b>
Poddębice	82,0	18,0	<b>0,64</b>	<b>3</b>
Uniejów	82,2	17,8	<b>0,64</b>	<b>3</b>
Błaszki	81,3	18,8	<b>0,62</b>	<b>2</b>
Zelów	79,5	20,5	<b>0,60</b>	<b>2</b>
Kamieńsk	79,2	20,8	<b>0,58</b>	<b>2</b>
Przedbórz	78,9	21,1	<b>0,58</b>	<b>2</b>
Warta	76,9	23,1	<b>0,54</b>	<b>2</b>
Stryków	73,9	26,1	<b>0,48</b>	<b>1</b>
Złoczew	73,3	26,7	<b>0,46</b>	<b>1</b>
Tuszyn	71,6	28,4	<b>0,44</b>	<b>1</b>
Sulejów	67,1	32,9	<b>0,34</b>	<b>1</b>
<b>Średnia</b>	<b>82,0</b>	<b>18,0</b>	<b>0,639</b>	<b>-</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Uzyskane wyniki wskazują na duże zróżnicowanie małych miast pod względem udziału realizowanych inwestycji budowlanych przez obie grupy inwestorskie (inwestorzy lokalni i zewnętrzni). Wartości wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej zawierają się w przedziale od 0,34 do 0,90 (por. tab. 44). Miasta zaklasyfikowane do 1 grupy, czyli Sulejów, Tuszyn, Złoczew i Stryków cechowały się największym udziałem inwestorów zewnętrznych wśród wszystkich badanych ośrodków w okresie analizowanych 10 lat.

Większość z nich wyróżnia się dobrą dostępnością komunikacyjną, istotne są także walory przyrodniczego otoczenia oraz bliskość większych ośrodków miejskich. Czynniki te spowodowały zainteresowanie inwestorów zewnętrznych pochodzących głównie z sąsiadujących większych miast (Łódź, Piotrków Tryb., Sieradz). Inaczej przedstawiał się w latach 1995-2004 rozwój budownictwa na terenie ośrodków zaliczonych do 4 grupy, czyli w Żychlinie, Wieruszowie, Białej Rawskiej oraz Krośniewicach. W tych miastach nowe inwestycje budowlane realizowali przede wszystkim lokalni inwestorzy, o czym świadczą najwyższe wartości wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej. Wspólną cechą tych miast jest peryferyjne położenie w województwie łódzkim oraz znaczne oddalenie od większych ośrodków miejskich (por. ryc. 56).



Ryc. 56. Podział małych miast ze względu na wartość wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej (1995-2004)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Należy zauważyć, że wśród badanych jednostek miejskich wyróżniających się największą liczbą realizowanych inwestycji są ośrodki charakteryzujące się najmniejszymi (Sulejów, Tuszyn) oraz największymi (Wieruszów) wartościami wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej. Może to oznaczać, że efektywny rozwój budownictwa w małych miastach może postępować „dwutorowo”, czyli opierać się niemal wyłącznie na lokalnych inwestorach lub bazować na większym udziale podmiotów gospodarczych i osób

zewnętrznych. Chociaż możliwe są oba warianty rozwoju małych miast, bardziej efektywny wydaje się ten, w którym istnieje duży udział zewnętrznych inwestorów.

### **3.3. Podsumowanie**

Na podstawie uzyskanych wyników należy zauważyć, że badany zbiór jednostek miejskich w analizowanym okresie charakteryzował się niewielkim zróżnicowaniem w zakresie własności realizowanych inwestycji budowlanych. Inwestycje budowlane w każdym z małych miast są zdominowane przez sektor prywatny. Jest to widoczne w przypadku niemal wszystkich rodzajów obiektów, jedynie wśród inwestycji infrastrukturalnych udział sektora prywatnego nie był dominujący. W grupie ośrodków wyróżniających się dużą liczbą realizowanych obiektów budowlanych udział inwestorów prywatnych był największy, dotyczy to przede wszystkim Tuszyna, Sulejowa, Wieruszowa i Zelowa. Bazując na wynikach przeprowadzonych badań można stwierdzić, że im większy jest udział inwestorów prywatnych tym większa jest ogólna liczba nowych obiektów budowlanych. Niewielkim udziałem charakteryzują się inwestycje komunalne, wśród których przeważają obiekty infrastrukturalne, jednak ze względu na swój charakter pełnią bardzo ważną rolę w funkcjonowaniu małych miast. Charakterystyczną cechą jest większy udział tego rodzaju inwestycji w najmniejszych pod względem liczby mieszkańców miastach regionu. Z wyjątkiem dwóch ośrodków znikomy jest udział nowych inwestycji realizowanych przez różnego rodzaju spółdzielnie. Rola tego sektora w rozwoju budownictwa na obszarze większości małych miast jeszcze przed okresem przemian społeczno-gospodarczych była niewielka, należy jednak podkreślić stale malejący udział własności spółdzielczej w ogóle realizowanych inwestycji budowlanych.

Wszystkie badane miasta charakteryzowały się wysokim stopniem specjalizacji w zakresie struktury własności inwestorskiej, wynikało to z dominacji inwestycji prywatnych wśród ogółu realizowanych obiektów budowlanych. Największą specjalizacją wyróżniały się Sulejów, Żelów, Przedbórz, Stryków, Wieruszów oraz Tuszyn. Wspólną cechą tych jednostek były najwyższe wartości wskaźnika aktywności budowlanej. Może to oznaczać, iż dzięki aktywności inwestorów prywatnych w tych ośrodkach następuje intensywniejszy rozwój budownictwa niż w pozostałych miastach.

Małe miasta cechują się dużym zróżnicowaniem pod względem udziału realizowanych inwestycji budowlanych przez obie grupy inwestorskie. We wszystkich ośrodkach inwestorzy lokalni wyraźnie przeważali nad inwestorami zewnętrznymi pod względem liczby wydanych

pozwoleń budowlanych. Największym udziałem miejscowych podmiotów realizujących inwestycje budowlane charakteryzowały się Żychlin, Wieruszów, Biała Rawska oraz Krośnice. Wspólną cechą tych miast jest ich peryferyjne położenie w regionie, większość z nich znajduje się z dala od innych większych ośrodków i głównych szlaków komunikacyjnych. Niewielkie zainteresowanie inwestorów zewnętrznych oddziaływało zazwyczaj niekorzystnie na możliwości rozwoju budownictwa i całej gospodarki na obszarze tych jednostek, ponieważ nie powiększało dochodów lokalnych budżetów oraz bazy materialnej, nie tworzą nowych miejsc pracy, a także nie przyciągało to kolejnych inwestorów chcących budować nowe obiekty.

Dla inwestorów zewnętrznych najatrakcyjniejszymi ośrodkami, w których realizowali budowy nowych obiektów były Sulejów, Tuszyn, Stryków, Złoczew i Kamieńsk. Wspólną cechą większości z tych miast jest centralne położenie w województwie łódzkim, bliskość większych miast, atrakcyjne otoczenie przyrodnicze, korzystne położenie komunikacyjne oraz wysokie wartości wskaźnika aktywności budowlanej. Ponadprzeciętny udział inwestorów zewnętrznych w ośrodkach wyróżniających się wysokimi wartościami wskaźnika aktywności budowlanej wskazuje na ich istotną rolę w rozwoju lokalnego budownictwa, co skutkowało szybszymi zmianami zagospodarowania tych jednostek. Zwiększony napływ inwestycji zewnętrznych jest także ważnym wskaźnikiem atrakcyjności inwestycyjnej miast oraz niejednokrotnie pobudza do działalności inwestycyjnej lokalne podmioty. Najczęściej inwestorzy pochodzących spoza terenu małych miast budowali nowe domy, w mniejszym zakresie realizowali obiekty infrastrukturalne, usługowe oraz gospodarcze. Wśród lokalnych inwestorów nowe budynki mieszkalne także stanowiły większość z ogółu realizowanych inwestycji budowlanych, jednak w tej grupie inwestorskiej dużym odsetkiem charakteryzowały się budynki gospodarcze. Inwestycje infrastrukturalne podejmowane przez lokalne podmioty gospodarcze posiadały podobny udział w obu grupach inwestorskich, natomiast znacznie mniejszym odsetkiem cechowały się nowe obiekty usługowe realizowane przez lokalnych inwestorów.

W obu grupach inwestorskich można zauważyć duże podobieństwo zmieniających się tendencji wzrostowych i spadkowych ogólnej liczby realizowanych inwestycji budowlanych w poszczególnych latach. Wśród obiektów budowanych przez inwestorów lokalnych oraz zewnętrznych od 1995 do 1999 roku widoczny jest trend wzrostowy, zaś od 2000 roku liczba inwestycji malała, jedynie w 2003 roku wydano więcej pozwoleń na budowę dla obu grup inwestorskich. W 2004 roku ogólna liczba inwestycji budowlanych dokonywanych zarówno przez podmioty pochodzące z terenu małych miast jak i zarejestrowanych poza nimi była

najniższa w całym okresie. Istotnym jest również fakt, iż zmiany zachodzące w poszczególnych latach znacznie dynamiczniej przebiegały w grupie inwestorów lokalnych niż zewnętrznych.

Badania nad strukturą przestrzenną nowych inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 na obszarze małych miast położonych w województwie łódzkim przeprowadzone w rozdziale drugim i trzecim miały za cel znalezienie odpowiedzi na postawione w części wstępnej pytania:

- Które miasta pod względem badanych struktur nowych inwestycji budowlanych wyróżniają się największą oraz najmniejszą specjalizacją?
- Jak duże istniało zróżnicowanie zbioru małych miast w zakresie struktury przestrzennej realizowanych obiektów budowlanych?

Przystępując do zaprezentowania zróżnicowania badanego zbioru małych jednostek miejskich pod względem struktury przestrzennej realizowanych inwestycji budowlanych posłużono się metodą analizy wielozmiennej Ernsta, której wynik stanowi suma zestandaryzowanych wartości wszystkich analizowanych cech.

$$X_{er} = \frac{(x - \mu)}{\sigma}$$

gdzie:

x – wartość cechy

$\mu$  - średnia arytmetyczna

$\sigma$  - odchylenie standardowe

W analizie wykorzystano obliczone wartości wskaźników zróżnicowania: struktury rodzajowej inwestycji, okresu realizacji inwestycji, struktury własności inwestycji oraz struktury inwestorskiej (por. rozdz. 2 i 3). Na podstawie powyższego wzoru dokonano obliczeń sumy wartości wszystkich wymienionych cech dla każdego miasta. Kolejną czynnością mającą na celu zaprezentowanie zróżnicowania badanej zbiorowości ośrodków miejskich było uszeregowanie wszystkich jednostek w kolejności od najniższej do najwyższej wartości sumy analizowanych cech. Po obliczeniu odchylenia standardowego (1,66) z sumy wszystkich zestandaryzowanych cech dokonano podziału małych miast na cztery grupy (por. tab. 45). Następnie w oparciu o przeprowadzoną klasyfikację dla każdej z analizowanych cech (wskaźnika specjalizacji w zakresie: struktury rodzajowej, okresu realizacji inwestycji, struktury własności i struktury inwestorskiej) obliczono wartości średnie, które porównano z wartościami średnimi czterech grup małych miast (por. tab. 46).

Tab. 45. Podział małych miast województwa łódzkiego według sumy wartości wskaźników względnego zróżnicowania struktury

Wskaźnik zróżnicowania: Miasta	struktury rodzajowej inwestycji	okresu realizacji inwestycji	struktury własności inwestycji	struktury inwestorskiej	suma wartości zestandaryzowanych cech	grupa
Poddębice	0,52	0,22	0,77	0,64	<b>-2,802</b>	<b>1</b>
Krośniewice	0,56	0,12	0,77	0,82	<b>-2,607</b>	<b>1</b>
Działoszyn	0,62	0,12	0,82	0,64	<b>-1,976</b>	<b>1</b>
Błaszki	0,54	0,27	0,76	0,62	<b>-1,911</b>	<b>1</b>
Tuszyn	0,63	0,12	0,92	0,44	<b>-1,513</b>	<b>2</b>
Warta	0,55	0,31	0,78	0,54	<b>-1,272</b>	<b>2</b>
Drzewica	0,64	0,10	0,85	0,74	<b>-0,811</b>	<b>2</b>
Złoczew	0,56	0,25	0,91	0,46	<b>-0,529</b>	<b>2</b>
Szadek	0,59	0,19	0,88	0,66	<b>-0,182</b>	<b>2</b>
Biała Rawska	0,56	0,19	0,86	0,84	<b>0,189</b>	<b>3</b>
Uniejów	0,63	0,27	0,82	0,64	<b>0,740</b>	<b>3</b>
Pajęczno	0,64	0,16	0,88	0,76	<b>0,833</b>	<b>3</b>
Zelów	0,64	0,17	0,94	0,60	<b>0,909</b>	<b>3</b>
Żychlin	0,57	0,19	0,88	0,90	<b>1,090</b>	<b>3</b>
Stryków	0,70	0,18	0,93	0,48	<b>1,131</b>	<b>3</b>
Kamieńsk	0,67	0,26	0,84	0,58	<b>1,176</b>	<b>3</b>
Przedbórz	0,64	0,26	0,93	0,58	<b>2,138</b>	<b>4</b>
Sulejów	0,76	0,24	0,94	0,34	<b>2,394</b>	<b>4</b>
Wieruszów	0,64	0,20	0,93	0,86	<b>3,003</b>	<b>4</b>
<b>Średnia</b>	<b>0,614</b>	<b>0,201</b>	<b>0,864</b>	<b>0,639</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Do pierwszej grupy zaliczono Poddębice, Krośniewice, Działoszyn i Błaszki, czyli ośrodki charakteryzujące się najniższą sumą wartości zestandaryzowanych wskaźników zróżnicowania struktury ( $x < \mu - \sigma$ ). W drugiej grupie znalazły się Tuszyn, Warta, Drzewica, Złoczew i Szadek, ośrodki te zostały zaklasyfikowane do tej grupy, ponieważ suma wartości zestandaryzowanych wskaźników zróżnicowania struktury była mniejsza od wartości średniej oraz większa od różnicy wartości średniej i odchylenia standardowego ( $\mu - \sigma < x < \mu$ ). Kolejną, najliczniejszą grupę utworzyły Biała Rawska, Uniejów, Pajęczno, Zelów, Żychlin, Stryków oraz Kamieńsk. Wszystkie miasta zaklasyfikowane do tej grupy charakteryzowały się sumą wartości zestandaryzowanych wskaźników zróżnicowania struktury wyższą od wartości średniej oraz niższą od wartości średniej powiększonej o odchylenie standardowe ( $\mu < x < \mu + \sigma$ ). Do ostatniej grupy zaliczono Przedbórz, Sulejów oraz Wieruszów, czyli



jednostki cechujące się najwyższą sumą wartości zestandaryzowanych wskaźników zróżnicowania struktury, które spełniały warunek ( $x > \mu + \sigma$ ) (por. tab. 45).

*Tab. 46. Zróżnicowanie grup małych miast pod względem wybranych wskaźników specjalizacji dotyczących realizowanych inwestycji budowlanych*

Uśredniona wartość wskaźnika specjalizacji w zakresie Miasta należące do grupy	struktury rodzajowej	okresu realizacji	struktury własności	struktury inwestorskiej
1	0,56	0,18	0,78	0,68
2	0,59	0,19	0,87	0,57
3	0,63	0,20	0,88	0,69
4	0,68	0,23	0,93	0,59
<b>Średnia</b>	<b>0,62</b>	<b>0,20</b>	<b>0,86</b>	<b>0,63</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Pierwsza grupa małych miast wyróżnia się średnim stopniem specjalizacji w zakresie realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych. Na tle pozostałych badanych ośrodków miejskich jednostki zaklasyfikowane do tej grupy charakteryzowały się najmniejszą wartością wskaźnika zróżnicowania struktury rodzajowej (por. tab. 46). W tych miastach nowe inwestycje budowlane o funkcji mieszkaniowej tylko nieznacznie przewyższały udziałem realizowane obiekty gospodarcze, a w przypadku Krośniewic (jako jedyne miasto w badanej zbiorowości) wydano mniej pozwoleń na budowę obiektom mieszkalnym niż gospodarczym. Grupa ta charakteryzowała się także ponadprzeciętnym udziałem nowych obiektów usługowych i infrastrukturalnych wśród ogółu realizowanych inwestycji budowlanych (por. tab. 35). Analizując okres realizacji inwestycji w miastach należących do grupy pierwszej należy zauważyć bardzo małą zmienność czasową liczby podejmowanych budów w ujęciu rocznym, szczególnie było to widoczne w Działoszynie i Krośniewicach, jedynie Poddębice i Błaszki w badanym okresie wyróżniały się większymi wahaniami liczby wydanych pozwoleń na budowę (por. tab. 38). Kolejną cechą wyróżniającą tą grupę była najmniejsza specjalizacja w zakresie struktury własności inwestorskiej wśród wszystkich 19 małych miast znajdujących się w województwie łódzkim (por. tab. 46). W tych ośrodkach, z wyjątkiem Działoszyna, odnotowano najniższy odsetek inwestycji prywatnych oraz największy udział inwestycji spółdzielczych, a także większy udział nowych obiektów komunalnych niż średnia obliczona dla wszystkich jednostek. Jedynie w Poddębicach można zauważyć mniejszy odsetek inwestycji realizowanych przez lokalne władze (por. tab. 40). Udział inwestorów zewnętrznych w miastach należących do grupy pierwszej zbliżony był do średniej obliczonej dla całego zbioru małych ośrodków miejskich, tylko Krośniewice

wyróżniały się bardzo wysokim odsetkiem inwestorów lokalnych wśród ogółu wydanych pozwoleń budowlanych. Obliczony wskaźnik zróżnicowania struktury inwestorskiej wskazuje na niezbyt wysoką specjalizację tych ośrodków, z zaznaczającą się przewagą lokalnych inwestorów (por. tab. 44).

Miasta należące do drugiej grupy także charakteryzowały się średnim stopniem specjalizacji pod względem realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych oraz nieco niższą od średniej wyliczonej dla całej zbiorowości jednostek wartością wskaźnika zróżnicowania struktury rodzajowej (por. tab. 46). W tych ośrodkach udział realizowanych budynków mieszkalnych dwukrotnie przewyższał drugie w kolejności obiekty gospodarcze. Inną charakterystyczną cechą większości miast należących do drugiej grupy był ponadprzeciętny udział obiektów infrastrukturalnych i niewielki udział budynków usługowych (por. tab. 35). Pod względem okresu realizacji inwestycji budowlanych jednostki zaliczone do tej grupy charakteryzowały się dość dużym zróżnicowaniem; w Drzewicy i Tuszynie widoczna była niewielka zmienność czasowa podejmowanych budów w ujęciu rok do roku, zaś w Szadku, Złoczewie i przede wszystkim Warcie można zauważyć duże różnice pomiędzy poszczególnymi latami w liczbie wydanych pozwoleń budowlanych. Wspólną cechą tych miast jest przewaga inwestycji budowlanych realizowanych pod koniec XX wieku w porównaniu do obiektów budowanych na początku następnego stulecia (por. tab. 38). Jednostki miejskie należące do drugiej grupy wyróżniały się wysoką specjalizacją w zakresie struktury własności inwestorskiej (por. tab. 46). Udział inwestycji prywatnych był zbliżony do średniej obliczonej dla całej zbiorowości, jednak cechą szczególną miast przypisanych do drugiej grupy był ponadprzeciętny odsetek realizowanych obiektów komunalnych oraz, poza Drzewicą i Szadkiem, wyraźnie większy niż w innych ośrodkach udział obiektów należących do związków wyznaniowych (por. tab. 40). Kolejną charakterystyczną cechą tych miast, z wyjątkiem Drzewicy i Szadku była najniższa wartość specjalizacji w zakresie struktury inwestorskiej (por. tab. 46). W pozostałych jednostkach można zauważyć większy niż w innych miastach regionu udział inwestorów zewnętrznych (por. tab. 44), co mogło oznaczać atrakcyjność inwestycyjną tych ośrodków, jednak mniejsza liczba inwestycji podejmowanych po 2000 roku wskazywałaby, że atrakcyjność inwestycyjna tych jednostek znacząco zmalała.

Kolejna grupa miast charakteryzowała się średnim stopniem specjalizacji w zakresie realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych, nieznacznie przewyższającym wartość średnią obliczoną dla całej zbiorowości małych ośrodków miejskich (por. tab. 46). Inwestycje budowlane powstające większości z tych miast wyróżniają się większym niż w poprzednich

grupach udziałem nowych budynków mieszkalnych, a także ponadprzeciętnym udziałem obiektów gospodarczych i infrastrukturalnych, przy jednoczesnym najmniejszym odsetku nowych budynków pełniących funkcje usługowe (por. tab. 35). Małe jednostki miejskie należące do trzeciej grupy cechowały się niskim stopniem specjalizacji pod względem okresu realizacji inwestycji budowlanych, zbliżonym do wartości średniej opisującej badaną zbiorowość (por. tab. 46). W większości z tych miast widoczna jest przewaga pozwoleń budowlanych wydanych po 2000 roku nad pozostałymi uzyskanymi przez inwestorów w drugiej połowie lat 90. XX wieku (por. tab. 38). Świadczy to o szybszym rozwoju budownictwa i rosnącej atrakcyjności inwestycyjnej tych jednostek w porównaniu do innych małych ośrodków regionu łódzkiego. W miastach należących do trzeciej grupy, szczególnie w Strykowie i Zelowie, odnotowano wysokie wartości wskaźnika specjalizacji w zakresie struktury własności inwestorskiej, które nieznacznie przewyższały wartość średnią obliczoną dla całej zbiorowości (por. tab. 46). Obiekty budowlane należące do prywatnych inwestorów wyraźnie dominowały nad pozostałymi nowymi inwestycjami; z wyjątkiem Zelowa i Strykowa inną charakterystyczną cechą w strukturze własności inwestorskiej tych miast był ponadprzeciętny udział nowych inwestycji realizowanych przez lokalne władze samorządowe (por. tab. 40). Analizowana grupa wyróżniała się największą specjalizacją pod względem struktury inwestorskiej, należy jednak zauważyć duże wewnętrzne zróżnicowanie udziału inwestorów w zależności od miejsca pochodzenia (por. tab. 45). W Żychlinie, Białej Rawskiej oraz Pajęcznie lokalni inwestorzy decydujący się na rozpoczęcie budów w znacznym stopniu przeważali nad innymi pochodzącymi spoza tych miast, zaś w Strykowie odsetek inwestorów zewnętrznych był jednym z największych w całym zbiorze małych miast (por. tab. 44). Można stwierdzić, że wpływ na tak duże zróżnicowanie miało położenie badanych ośrodków. Małe jednostki miejskie charakteryzujące się największym udziałem inwestorów lokalnych położone są peryferyjnie w województwie łódzkim, z dala od innych większych miast i ważniejszych dróg, przy wszystkich związanych z tym konsekwencjach powoduje to także małe zainteresowanie zewnętrznych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i znikomą liczbę realizowanych tam inwestycji budowlanych. Inaczej jest w przypadku Strykowa położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi i wyróżniającego się, nawet na tle całego kraju, doskonałym położeniem komunikacyjnym. Atrakcyjność inwestycyjna tego miasta wyrażała się ponadprzeciętnym udziałem inwestorów zewnętrznych, którzy uzyskali pozwolenia na budowę.

Do ostatniej grupy zaklasyfikowano ośrodki cechujące się jednymi z najwyższych wartości wskaźnika specjalizacji w zakresie struktury rodzajowej realizowanych inwestycji

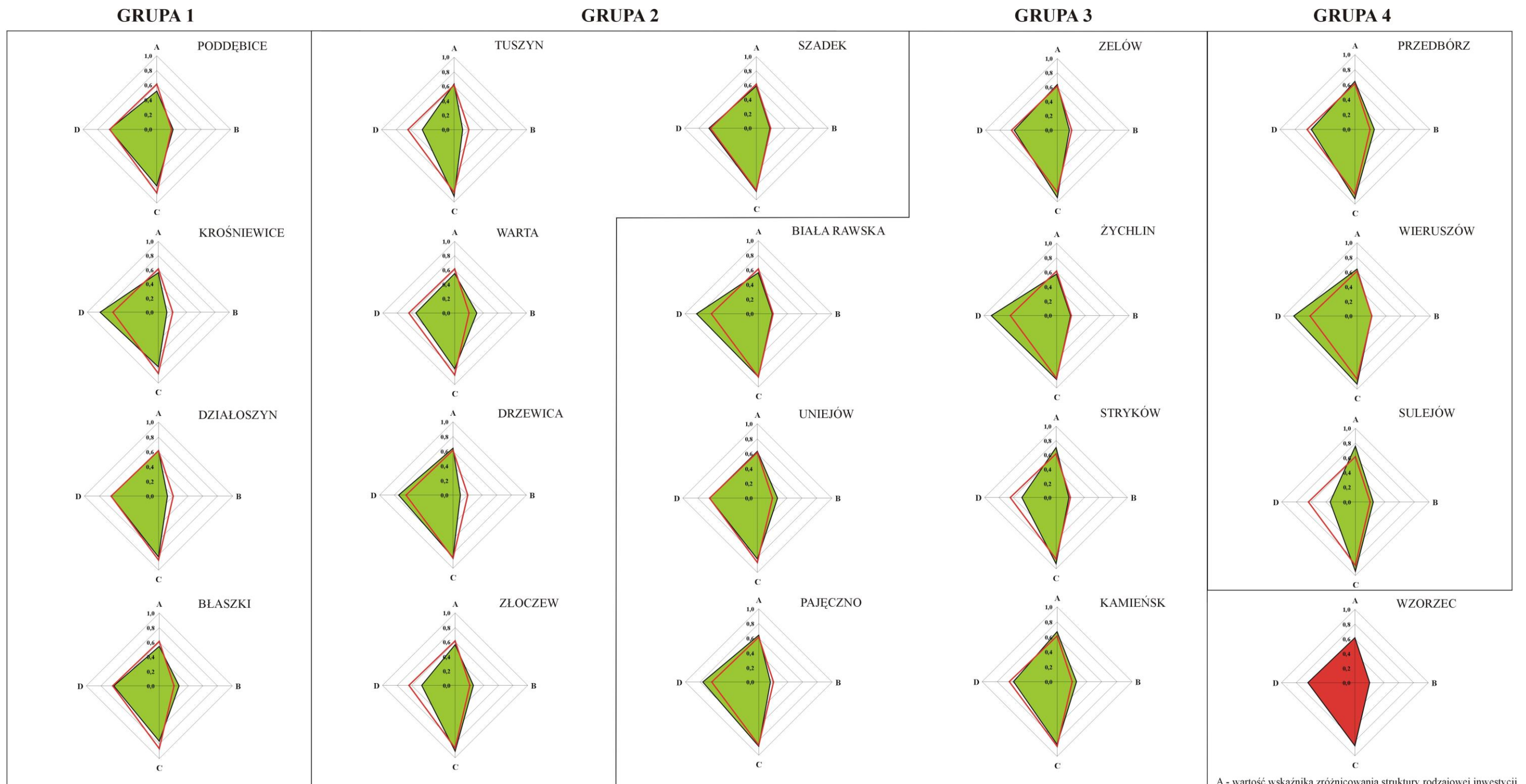
budowlanych (por. tab. 45). Na tle wszystkich małych miast znajdujących się w województwie łódzkim w Sulejowie odnotowano największy udział nowych budynków mieszkalnych, zaś w Przedborzu i Wieruszowie realizowano największy odsetek obiektów gospodarczych, jednocześnie należy zauważyć najmniejszy udział obiektów infrastrukturalnych i usługowych (por. tab. 35). Jednostki miejskie należące do czwartej grupy charakteryzowały się najwyższym stopniem specjalizacji pod względem okresu realizacji inwestycji budowlanych wśród wszystkich małych miast (por. tab. 46). W tych ośrodkach większość obiektów budowlanych realizowano przed końcem 1999 roku (por. tab. 38). Od początku XXI wieku liczba inwestycji budowlanych wyraźnie malała, co może świadczyć o słabnącej atrakcyjności inwestycyjnej tych jednostek. Inną cechą wyróżniającą Przedbórz, Sulejów i Wieruszów od pozostałych miast jest najwyższy poziom specjalizacji w zakresie struktury własności inwestorskiej (por. tab. 46). W tych ośrodkach odnotowano największy udział prywatnych inwestycji, a także znikomy odsetek obiektów budowlanych realizowanych przez spółdzielnie, charakterystyczny był również bardzo mały udział nowych obiektów budowanych przez lokalne władze samorządowe (por. tab. 40). Analizowana grupa jest silnie wewnętrznie zróżnicowana pod względem struktury inwestorskiej (por. tab. 45). Wieruszów charakteryzował się jednym z najwyższych udziałów inwestorów lokalnych, w Przedborzu struktura inwestorska była zbliżona do wartości średnich opisujących badaną zbiorowość, zaś Sulejów był miastem o największym odsetku inwestorów zewnętrznych wśród wszystkich badanych jednostek miejskich (por. tab. 44).

Podsumowując rozważania dotyczące poziomu specjalizacji w zakresie analizowanych struktur nowych inwestycji budowlanych należy zauważyć, iż badany zbiór małych ośrodków miejskich miał wiele cech zbieżnych, choć w przypadku kilku miast można dostrzec pewne odstępstwa od wzorca (obliczonego na podstawie wartości średnich z ogółu jednostek). W celu pełniejszego zobrazowania zróżnicowania badanych jednostek miejskich posłużono się metodą graficzną, wykorzystując wykresy radarowe przedstawiające wartości wskaźników zróżnicowania względnego analizowanej struktury rodzajowej, okresu realizacji, własności inwestycji oraz struktury inwestorskiej (por. ryc. 57).

Na tle pozostałych małych ośrodków miejskich szczególnie wyróżniał się Sulejów, w którym struktura rodzajowa nowych inwestycji budowlanych była w największym stopniu zdominowana przez nowopowstałe budynki mieszkalne, w tym przypadku można mówić o dość wysokiej specjalizacji. Sulejów charakteryzował się także bardzo wysoką specjalizacją w zakresie własności inwestycji wynikającą z jednego z najwyższych udziałów inwestorów prywatnych, warto także zauważyć największy odsetek inwestorów zewnętrznych wśród

wszystkich badanych ośrodków (por. tab. 45). Kolejnym wyróżniającym się miastem były Poddębice, które cechowały się najmniejszą specjalizacją w strukturze rodzajowej nowych obiektów budowlanych; odsetek wydanych pozwoleń na budynki mieszkalne i gospodarcze należał do najmniejszych w całej zbiorowości badanych ośrodków miejskich, był on także zaledwie dwukrotnie większy od udziału realizowanych obiektów usługowych i infrastrukturalnych. Zadecydowało to o tym, że Poddębice cechowały się najbardziej różnorodną strukturą rodzajową nowych obiektów budowlanych. Kolejną charakterystyczną cechą tego miasta była najmniejsza specjalizacja pod względem własności inwestycji, wpływ na to miał jeden z najmniejszych odsetek własności prywatnej wśród ogółu miast i przede wszystkim ponad pięciokrotnie większy niż przeciętna udział sektora spółdzielczego w realizowanych obiektach budowlanych.

Innymi miastami nieznacznie wyróżniającymi się na tle pozostałych małych ośrodków miejskich pod względem wielkości specjalizacji były także: Tuszyn, Warta, Wieruszów i Żychlin (por. tab. 45). W przypadku Tuszyna należy zauważyć bardzo małe zmiany liczby wydanych pozwoleń budowlanych porównując rok do roku. Jest to bardzo istotne, ponieważ w tym ośrodku realizowano największą liczbę inwestycji budowlanych, oznacza to, że atrakcyjność inwestycyjna Tuszyna była bardzo wysoka i nie ulegała zmianie się w analizowanym okresie. Kolejną charakterystyczną cechą tego miasta była bardzo wysoka specjalizacja pod względem struktury własności inwestycji – bardzo duży udział inwestycji prywatnych oraz ponadprzeciętny odsetek inwestorów zewnętrznych. Warta charakteryzowała się największymi zmianami liczby realizowanych inwestycji budowlanych porównując rok do roku, cechą tego miasta były gwałtowne wzrosty i następujące po nich spadki liczby podejmowanych budów. W strukturze własności nowych inwestycji widoczny jest jeden z najniższych udziałów inwestorów prywatnych, przy jednoczesnym najwyższym wśród wszystkich małych miast udziale własności komunalnej oraz związków wyznaniowych. Interesujący jest również ponadprzeciętny udział inwestorów zewnętrznych. W przypadku Wieruszowa i Żychlina należy zauważyć najmniejszy odsetek inwestorów zewnętrznych realizujących nowe obiekty budowlane. Wpływ na to miały niewątpliwie peryferyjne położenie, znaczne oddalenie od większych ośrodków miejskich i głównych dróg oraz niska atrakcyjność otoczenia przyrodniczego, czynniki te oddziaływały negatywnie i powodowały, iż inwestorzy pochodzący spoza tych miast nie byli zainteresowani realizacją obiektów budowlanych.



A - wartość wskaźnika zróżnicowania struktury rodzajowej inwestycji  
B - wartość wskaźnika zróżnicowania okresu realizacji inwestycji  
C - wartość wskaźnika zróżnicowania struktury własności inwestycji  
D - wartość wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej

Ryc. 57. Podział małych miast województwa łódzkiego pod względem wskaźników zróżnicowania struktury rodzajowej, okresu realizacji, własności inwestycji oraz struktury inwestorskiej  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Wśród 19 małych miast województwa łódzkiego ośrodkami najbardziej zbliżonymi do wzorca były Szadek i Uniejów. Miasta te były najbardziej reprezentatywne pod względem analizowanej struktur rodzajowej i okresu realizacji nowych inwestycji budowlanych, a także struktury własności inwestorskiej oraz pochodzenia inwestorów (por. ryc. 57).

## Rozdział 4

### Nowe inwestycje budowlane w przestrzeni małych miast

Współczesny układ przestrzenny miast jest wypadkową kształtowanego historycznie zbioru nawarstwień w zabudowie i zmian w funkcjach miejskich<sup>181</sup>. Obecna struktura fizyczna, jest rezultatem zagospodarowania historycznego i nakładających się tkanek od zabudowy średniowiecznej, kapitalistycznej, po zabudowę z okresu socjalizmu<sup>182</sup>, którą uzupełniono zabudową mieszkaniową, usługową i gospodarczą powstałą po 1989 roku. Każda historyczna i współczesna zabudowa inaczej wpisuje się w przestrzeń polskich miast i jest w inny sposób postrzegana przez mieszkańców.

Podobnie jak w przypadku większych ośrodków, małe miasta przechodziły różne koleje losu, które znajdują swoje odzwierciedlenie w następujących po sobie fazach rozwoju przestrzennego. Wiele małych miast nadal posiada średniowieczne założenia urbanistyczne, te o młodszej dwiętnastowiecznej genezie posiadają charakterystyczną zabudowę epoki industrialnej. Często w przestrzeni małych miast można odnaleźć gniazdowy układ przestrzenny, z głównym elementem – rynkiem. Jest on zazwyczaj otoczony zabudową wpisaną w szachownicowy układ ulic<sup>183</sup>. W bezpośrednim sąsiedztwie strefy centralnej małych ośrodków miejskich można odnaleźć pozostałości lub większe fragmenty zabudowy mieszkalnej i industrialnej pochodzącej z przełomu XIX i XX wieku, czyli okresu szybkiego rozwoju przemysłu. W pewnym oddaleniu od centrum małych miast w latach powojennych, wraz z napływem ludności, pochodzącej najczęściej z obszarów wiejskich, zaczęły powstawać niewielkie osiedla mieszkaniowe, charakteryzujące się zwartą zabudową i wyraźną przewagą budynków jednorodzinnych nad wielorodzinnymi. Działania ówczesnych władz skupiały się na wyposażeniu powstających osiedli w podstawowe obiekty usługowe takie jak: szkoły i przedszkola, ośrodki zdrowia oraz sklepy. W tym czasie podejmowano próby budowy i rozbudowy infrastruktury mającej zapewnić mieszkańcom dostęp do podstawowych mediów. W okresie PRL-u jednym z priorytetów władz był rozwój przemysłu, dzięki temu w części małych miast realizowano budowy lub rozbudowy istniejących

---

<sup>181</sup> Heffner K., Marszał T., 2006, *Uwarunkowania rozwoju i zmiany zagospodarowania małych miast w Polsce w drugiej połowie XX wieku*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 8.

<sup>182</sup> Markowski T., 1998, *Główne tendencje rozwoju i problemy strukturalne polskich metropolii w nowych warunkach ustrojowych*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 17-18.

<sup>183</sup> Heffner K., Marszał T., 2006, *Uwarunkowania rozwoju i zmiany zagospodarowania małych miast w Polsce w drugiej połowie XX wieku*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa, str. 9.



wcześniej nielicznych zakładów produkcyjnych, które lokalizowano w bliskim sąsiedztwie stref centralnych. Efekty podejmowanych działań były jednak niewielkie i najmniejsze ośrodki miejskie nadal pozostawały niedoinwestowane. W okres przemian społeczno-gospodarczych, rozpoczętych w 1989 roku, analizowane jednostki wkroczyły wyróżniając się na tle większych miast m.in.: słabym wyposażeniem w podstawowe usługi, upadkiem większości zakładów produkcyjnych, niskim poziomem rozwoju podstawowych elementów infrastrukturalnych, niekorzystnymi warunkami bytowymi oraz dużym udziałem gruntów rolnych i leśnych znajdujących się w ich granicach. Charakterystyczna w małych miastach była także ich zabudowa mająca cechy zarówno miejskie jak i wiejskie - przeważały tam budynki jedno, dwu i trzykondygnacyjne, na terenach oddalonych od centrum dominowała zabudowa zagrodowa wynikająca ze znacznego udziału pracujących w rolnictwie. Współcześnie w odróżnieniu od większych ośrodków i terenów wiejskich w małych miastach przeważały budynki pochodzące jeszcze sprzed II wojny światowej.

Pomimo negatywnych wskaźników rozwoju i niekorzystnych procesów społeczno-gospodarczych obserwowanych w większości badanych jednostek miejskich w początkowym okresie transformacji pojawiły się możliwości dokonania zmian i nadrobienia zaległości. Upodmiotowienie samorządów, zwiększający się udział inwestycji prywatnych i wzrost majątku inwestorów oraz w dalszej perspektywie możliwość korzystania ze środków unijnych, a także przekształcenia własnościowe polegające m.in. na prywatyzacji stworzyły szanse na rozwój tych ośrodków. Efekty zachodzących współcześnie przemian w małych miastach są widoczne na wielu płaszczyznach, m.in. w rozwoju przestrzennym.

Jednak należy pamiętać, że przekształcenia przestrzenne dokonują się wolno i stają się widoczne po upływie dłuższego czasu. Ich dynamika i charakter zależy przede wszystkim od jakości środowiska, w którym zachodzą, czyli od potencjału gospodarczego, struktury gospodarczej, jakości czynnika ludzkiego, kapitału oraz położenia geograficznego<sup>184</sup>.

Za przemiany przestrzenne ośrodków miejskich odpowiedzialne jest budownictwo. Analizując znaczenie tego sektora gospodarki w rozwoju małych miast, oprócz jego wielkości i struktury, szczególną uwagę powinno się poświęcić rozmieszczeniu<sup>185</sup> nowych inwestycji budowlanych, ponieważ wskazuje ono na obecne kierunki, wielkość i rodzaj zmian zachodzących w przestrzeni badanych jednostek. W związku z przyjętym zakresem

---

<sup>184</sup> Parysek J., 1998, *Przekształcenia przestrzenno-strukturalne Poznania w okresie transformacji społeczno-ekonomicznej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa, str. 56.

<sup>185</sup> Rozmieszczenie należy rozumieć jako zasięg występowania danego zjawiska oraz sposób wypełnienia przestrzeni, ulokowania w niej pewnego rodzaju obiektów.

tematycznym pracy istotnym zadaniem było zaprezentowanie miejsc koncentracji nowych inwestycji budowlanych, określenie rodzajów obiektów realizowanych na terenie małych miast oraz identyfikacja podmiotów odpowiedzialnych za dokonujące się zmiany przestrzenne. Działania te miały za cel ukazanie zróżnicowania oraz podobieństw wśród badanych jednostek miejskich, a także określenie najbardziej atrakcyjnych terenów pod budowę nowych obiektów.

Jak zauważa D. Ilnicki (2006)<sup>186</sup> badania przestrzennego zróżnicowania budownictwa w ramach organizmu miejskiego należą do rzadkich. Jego zdaniem jest to spowodowane dostępnością do źródeł statystycznych, trudnością przedstawienia tego zjawiska w układach przestrzennych oraz jego analizy w różnych układach. Większość publikacji dotyczących zróżnicowania przestrzennego budownictwa ogranicza się tylko do mieszkalnictwa, które co prawda należy do najczęściej realizowanych inwestycji w większości miast jednak nie uwzględnia znaczenia pozostałych rodzajów obiektów budowlanych w przekształceniach organizmów miejskich.

#### **4.1. Liczba realizowanych obiektów budowlanych w wewnątrzmijskich strefach**

Podstawową cechą obserwowanej rzeczywistości jest jej zmienność określona w wymiarze czasowym i przestrzennym. Dotyczy to wszystkich elementów rzeczywistości, które składają się na systemy społeczne w jakich żyje i pracuje człowiek<sup>187</sup>. Badając zjawiska zachodzące w przestrzeni powinno się je rozpatrywać w układzie podobnych do siebie jednostek przestrzennych. Jednym z najczęściej przyjmowanych kryteriów delimitacji przestrzennej jest wielkość poszczególnych jednostek, wyrażona np. powierzchnią lub liczbą mieszkańców.

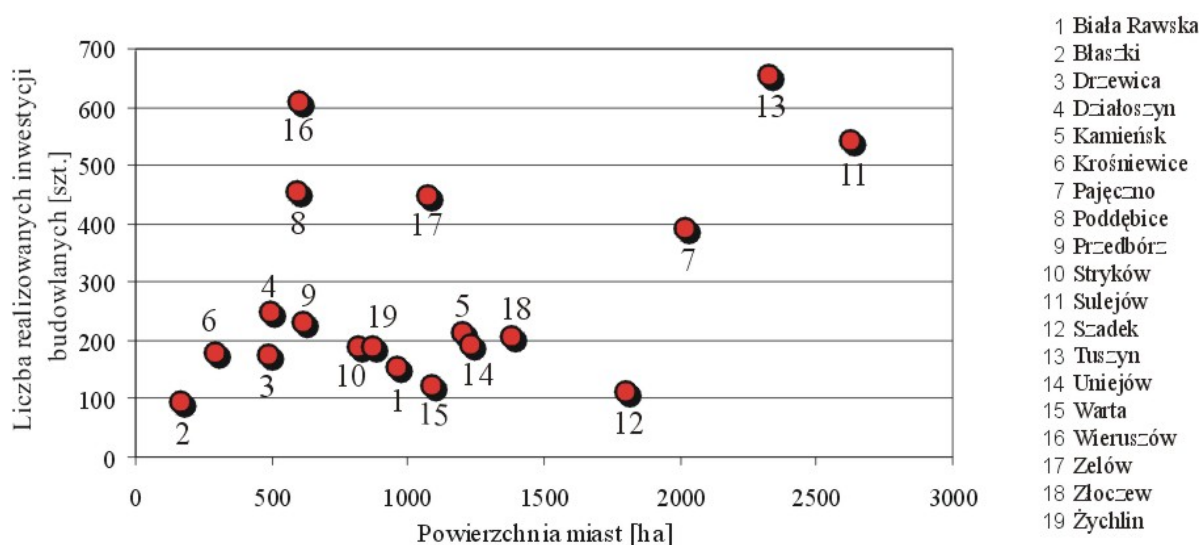
Badana grupa małych miast, liczących nie więcej niż 10 tys. mieszkańców, charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod względem zajmowanej powierzchni. Najmniejszym ośrodkiem miejskim w województwie łódzkim są Błaszki (162 ha), zaś powierzchnia zajmowana przez największy w badanej grupie Tuszyn (2655 ha) ponad szesnastokrotnie przewyższa Błaszki. Należy zauważyć, że wyżej wymienione miasta różnią się również pod względem liczby inwestycji budowlanych realizowanych w analizowanym okresie. W tym zakresie występuje pomiędzy nimi blisko siedmiokrotna różnica wielkości –

---

<sup>186</sup> Ilnicki D., 2006, *Rozwój przestrzeni rezydencjalnej Wrocławia*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa, str. 38.

<sup>187</sup> Parysek J., 1996, *Lokalny wymiar gospodarki przestrzennej*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, str. 36.

w Błaszkiach wydano najmniej pozwoleń na budowę (96), zaś w Tuszynie nastąpił największy rozwój budownictwa (655). Istniejące zróżnicowanie analizowanych jednostek pod względem powyższych cech mogłoby wskazywać na ważną rolę wielkości miast w rozwoju budownictwa na ich terenie. W celu określenia zależności występujących pomiędzy zajmowaną powierzchnią a liczbą realizowanych inwestycji budowlanych posłużono się współczynnikiem korelacji liniowej Pearsona. Uzyskany wynik (0,45) oznacza, iż w przypadku małych ośrodków miejskich w województwie łódzkim wielkość analizowanych jednostek przestrzennych nie jest istotnym wyznacznikiem możliwości rozwoju nowych inwestycji budowlanych (por. ryc. 58).



Ryc. 58. Powierzchnia małych miast a liczba realizowanych inwestycji budowlanych w latach 1995-2004

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz urzędów gmin i starostw powiatowych

Analizując wydane pozwolenia na budowę i powierzchnię zajmowaną przez badane jednostki należy zauważyć, że wśród ośrodków charakteryzujących się największą ogólną liczbą realizowanych inwestycji budowlanych są miasta zajmujące zarówno duży jak i niewielki obszar (por. tab. 46). Przykładem mogą być Tuszyn i Sulejów – największe przestrzennie jednostki oraz Wieruszów i Poddębice – jedne z najmniejszych ośrodków miejskich w województwie łódzkim; również w grupie miast, w których realizowano najmniej nowych obiektów budowlanych istnieją duże różnice pod względem zajmowanej powierzchni, przykładem mogą być Błaszki, Szadek oraz Warta (por. ryc. 58).

Największą gęstością realizowanych inwestycji budowlanych charakteryzowały się jednostki, w których powstało najwięcej obiektów budowlanych, czyli Wieruszów i Poddębice, a także Krośniewice i Błaszki będące miastami o najmniejszej liczbie nowych inwestycji budowlanych (por. tab. 46).

Tab. 46. Gęstość nowych inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 na obszarze małych miast województwa łódzkiego

Miasta	Liczba realizowanych inwestycji budowlanych [szt.]	Powierzchnia miast [ha]	Gęstość nowych inwestycji budowlanych [szt./100 ha]
Wieruszów	610	598	102,0
Poddębice	455	589	77,2
Krośniewice	178	296	60,1
Błaszki	96	162	59,3
Działoszyn	249	494	50,4
Zelów	449	1075	41,8
Przedbórz	232	613	37,8
Drzewica	174	490	35,5
Tuszyn	655	2325	28,2
Stryków	188	815	23,1
Żychlin	188	869	21,6
Sulejów	544	2625	20,7
Pajęczno	393	2021	19,4
Kamięnsk	212	1199	17,7
Biała Rawska	155	962	16,1
Uniejów	191	1233	15,5
Złoczew	206	1380	14,9
Warta	121	1084	11,2
Szadek	112	1799	6,2
<b>Średnia</b>	<b>285</b>	<b>1086</b>	<b>34,7</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz urzędów gmin i starostw powiatowych

Wartość wskaźnika gęstości nowych inwestycji budowlanych jest jednym z wyznaczników wielkości zmian zachodzących w przestrzeni badanych jednostek. Na tej podstawie można stwierdzić, że w Wieruszowie (102,0), a także w Poddębicach (77,2) doszło do największych zmian przestrzennych powstałych pod wpływem realizowanych inwestycji budowlanych (por. tab. 46). W najmniejszym stopniu nowowytbudowane obiekty zaznaczyły się w przestrzeni Szadku, w którym wskaźnik gęstości nowych inwestycji wyniósł zaledwie 6,2.

Prowadząc badania nad rozmieszczeniem nowych inwestycji budowlanych dokonano wyznaczenia w przestrzeni małych miast województwa łódzkiego koncentrycznych stref mających środek w centrum głównego placu miasta (rynek) lub w przypadku jego braku w punkcie skrzyżowania głównych dróg. Wprawdzie większość ośrodków miejskich charakteryzuje się policentrycznością przestrzeni, lecz w przypadku badanych jednostek jest ona mało dostrzegalna. Zdaniem D. Ilnickiego<sup>188</sup> procesy zachodzące w przestrzeni mieszkaniowej miast można ujmować w układzie stref koncentrycznych. Jednak nie tylko budownictwo mieszkaniowe, również innego rodzaju inwestycje budowlane można

<sup>188</sup> Ilnicki D., 2006, *Rozwój przestrzeni rezydencjalnej Wrocławia*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa, str. 38-43.

analizować w przestrzeni miast wydzielając w niej mniejsze obszary mające charakter koncentrycznych stref. Zastosowany podział przestrzeni pozwala na porównanie ze sobą poszczególnych jednostek i dokonanie uogólnień zachodzących tam zjawisk i procesów.

W strukturze zagospodarowania przestrzennego niemal każdego ośrodka miejskiego można zaobserwować kilka różniących się stref. Jak zauważa W. Gaczek i Z. Rykiel<sup>189</sup> w miastach wyodrębniły się:

- centrum i strefa śródmiejska o zwartej zabudowie wzdłuż ciągów ulic,
- strefa pośrednia z luźniejszą zabudową, chaotyczną strukturą urbanistyczną z udziałem przemysłu i składów na terenach niezabudowanych,
- strefa osiedli wielorodzinnych o cechach dużych zespołów mieszkaniowych wyraźnie wyodrębnionych z zabudowy śródmiejskiej,
- strefa zewnętrzna – podmiejska z udziałem mniejszych osiedli domków jednorodzinnych, bądź rozproszonej zabudowy z użytkami rolnymi i lasami komunalnymi.

Przytoczony powyżej podział należy raczej odnieść do miast średnich i dużych pod względem liczby mieszkańców. W małych ośrodkach miejskich widoczne są podobne strefy, jednak w odróżnieniu od większych jednostek, ich zasięg jest z oczywistych względów mniejszy, nie występuje również typowa dla miast dużych strefa podmiejska. Niewielka powierzchnia badanych miast powoduje, iż poszczególne obszary ściśle do siebie przylegają, często trudno jest w nich zaobserwować występowanie stref pośrednich. Nie jest niczym wyjątkowym sytuacja, w której zwarta zabudowa charakterystyczna dla centrum, zlokalizowana w pobliżu rynku bezpośrednio sąsiaduje z obszarami peryferyjnymi. Poza tym w małych miastach zazwyczaj strefa pośrednia i osiedli wielorodzinnych tworzy jedną całość. Jednak niemal we wszystkich analizowanych ośrodkach widoczny jest zaznaczony w układzie przestrzennym obszar centralny, przejściowy i peryferyjny. Ze względu na podobieństwo badanych jednostek osadniczych w zakresie układu przestrzennego oraz możliwości dokonania porównań między nimi przyjęto sztuczny podział małych miast na koncentryczne strefy:

- centralną - obejmuje ona główny plac (rynek) lub skrzyżowanie najważniejszych ulic wraz z bezpośrednio przylegającymi do niego pierzejami. W centrum przeważa zwarta zabudowa, zazwyczaj dwu lub trzykondygnacyjna. Jest to najmniejsza pod względem

---

<sup>189</sup> Gaczek W., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa, str. 31.

zajmowanej powierzchni strefa, na tym obszarze jest także najmniej wolnej przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę, dominują tu obiekty o charakterze usługowym, mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym. Przyjęto, iż zasięg tej strefy wyznacza promień o długości 250 m,

- wewnętrzną - ta strefa otacza centrum, w której największy udział ma jedno i wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa, często towarzyszą jej obiekty usługowe, mieszkaniowo-usługowe i gospodarcze. Występująca tam zabudowa ma najczęściej charakter zwarty, jednak istnieje tam jeszcze niewielka ilość wolnych placów. Przyjęto, iż obszar ten znajduje się w odległości od 250 do 500 m od rynku,
- pośrednią - obszar ten oddziela strefę wewnętrzną od terenów peryferyjnych. W tej strefie intensywność zabudowy, zarówno pionowa jak i pozioma, jest niższa niż w przypadku obszarów wewnętrznych i centralnych. Rzadziej spotykane są tutaj budynki pełniące funkcje usługową i mieszkaniowo-usługową, wyraźnie wzrasta udział obiektów mieszkalnych oraz gospodarczych. W kilku ośrodkach jest to największa pod względem powierzchni strefa, znajduje się tam również większa ilość wolnych pod zabudowę działek. Często spotykaną formą zabudowy są niewielkie osiedla mieszkaniowe domów jednorodzinnych lub wielorodzinnych, można także zaobserwować zabudowę zagrodową towarzyszącą głównym ciągom komunikacyjnym. Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto, że ten obszar znajduje się w odległości od 500 do 1000 m od rynku,
- peryferyjną - w większości małych miast obejmuje ona obszary rolnicze i leśne wyłączone spod zabudowy, jedynie wzdłuż głównych dróg zlokalizowana jest nieliczna zabudowa zagrodowa wyróżniająca się dużym udziałem budynków gospodarczych. W kilku małych miastach posiadających największą powierzchnię na tym obszarze powstały nowe osiedla mieszkaniowe charakteryzujące się zwartą zabudową jednorodzinną, której towarzyszą liczne obiekty usługowe i gospodarcze. W tej strefie występuje potencjalnie najwięcej wolnych od zabudowy terenów i przyjęto, iż jest ona zlokalizowana w odległości przekraczającej 1000 m od placu centralnego sięgając do granic miejskich.

Na podstawie uzyskanych informacji zawartych w pozwoleniach na budowę możliwe było określenie dokładnej lokalizacji poszczególnych inwestycji budowlanych i umiejscowienie ich w wyznaczonych strefach. Jednak dotyczyło to tylko obiektów o charakterze punktowym, natomiast w przypadku inwestycji infrastrukturalnych o przebiegu liniowym (drogi oraz ciągi piesze; sieci wodno-kanalizacyjne, gazowe, telefoniczne i inne),

w wyniku braku szczegółowych danych nie było możliwe precyzyjne zaprezentowanie ich lokalizacji. Poza inwestycjami drogowymi większość z nich przebiega pod powierzchnią ziemi i była niewidoczna podczas inwentaryzacji terenowej, co stanowiło dodatkową trudność w określeniu ich umiejscowienia<sup>190</sup>.

*Tab. 47. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 w wyznaczonych strefach wewnątrzmijskich*

<b>Wewnątrzmijskie strefy</b>					
<b>Miasta</b>	<b>centralna</b>	<b>wewnętrzna</b>	<b>pośrednia</b>	<b>peryferyjna</b>	<b>Suma* realizowanych inwestycji</b>
Błaszki	17	24	35	7	<b>83</b>
Szadek	32	23	26	14	<b>95</b>
Warta	21	23	50	13	<b>107</b>
Biała Rawska	17	24	50	43	<b>134</b>
Drzewica	18	21	65	32	<b>136</b>
Krośniewice	24	25	80	17	<b>146</b>
Uniejów	31	40	53	30	<b>154</b>
Kamieńsk	22	24	75	44	<b>165</b>
Żychlin	19	40	51	55	<b>165</b>
Stryków	26	54	73	21	<b>174</b>
Złoczew	17	36	74	59	<b>186</b>
Działoszyń	19	40	80	65	<b>204</b>
Przedbórz	30	29	94	53	<b>206</b>
Pajęczno	44	61	194	36	<b>335</b>
Poddębice	49	53	186	122	<b>410</b>
Zelów	25	47	143	196	<b>411</b>
Sulejów	24	72	133	271	<b>500</b>
Wieruszów	41	49	188	294	<b>572</b>
Tuszyn	32	45	133	394	<b>604</b>
<b>Suma* realizowanych inwestycji</b>	<b>508</b>	<b>730</b>	<b>1783</b>	<b>1766</b>	<b>4787</b>

\* łączna liczba wydanych pozwoleń na budowę bez inwestycji infrastrukturalnych o charakterze liniowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Badaniem rozmieszczenia w przestrzeni małych miast województwa łódzkiego objętych zostało 4787 inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004. W odniesieniu do całego zbioru małych miast znajdujących się w województwie łódzkim analizując lokalizację wydanych pozwoleń na budowę można zauważyć, że nowe inwestycje budowlane nie są rozmieszczone równomiernie na obszarze badanych jednostek miejskich. Największa koncentracja realizowanych obiektów budowlanych miała miejsce w strefie pośredniej oraz peryferyjnej, natomiast wraz ze zbliżaniem się do centrum ich liczba

<sup>190</sup> Ze względu na brak szczegółowych danych lokalizacyjnych zawartych w wydanych pozwoleniach na budowę dotyczących liniowych inwestycji infrastrukturalnych zdecydowano na wyłączenie ich z dalszej analizy przestrzennej.

stopniowo malała (por. tab. 47). W sumie we wszystkich badanych jednostkach na strefę pośrednią przypadło ponad 37% realizowanych inwestycji, również niemal 37% obiektów budowlanych znajdowało się na obszarach peryferyjnych. Udział nowych budynków w strefie wewnętrznej wyniósł nieco ponad 15%, zaś w centrum blisko 11%.

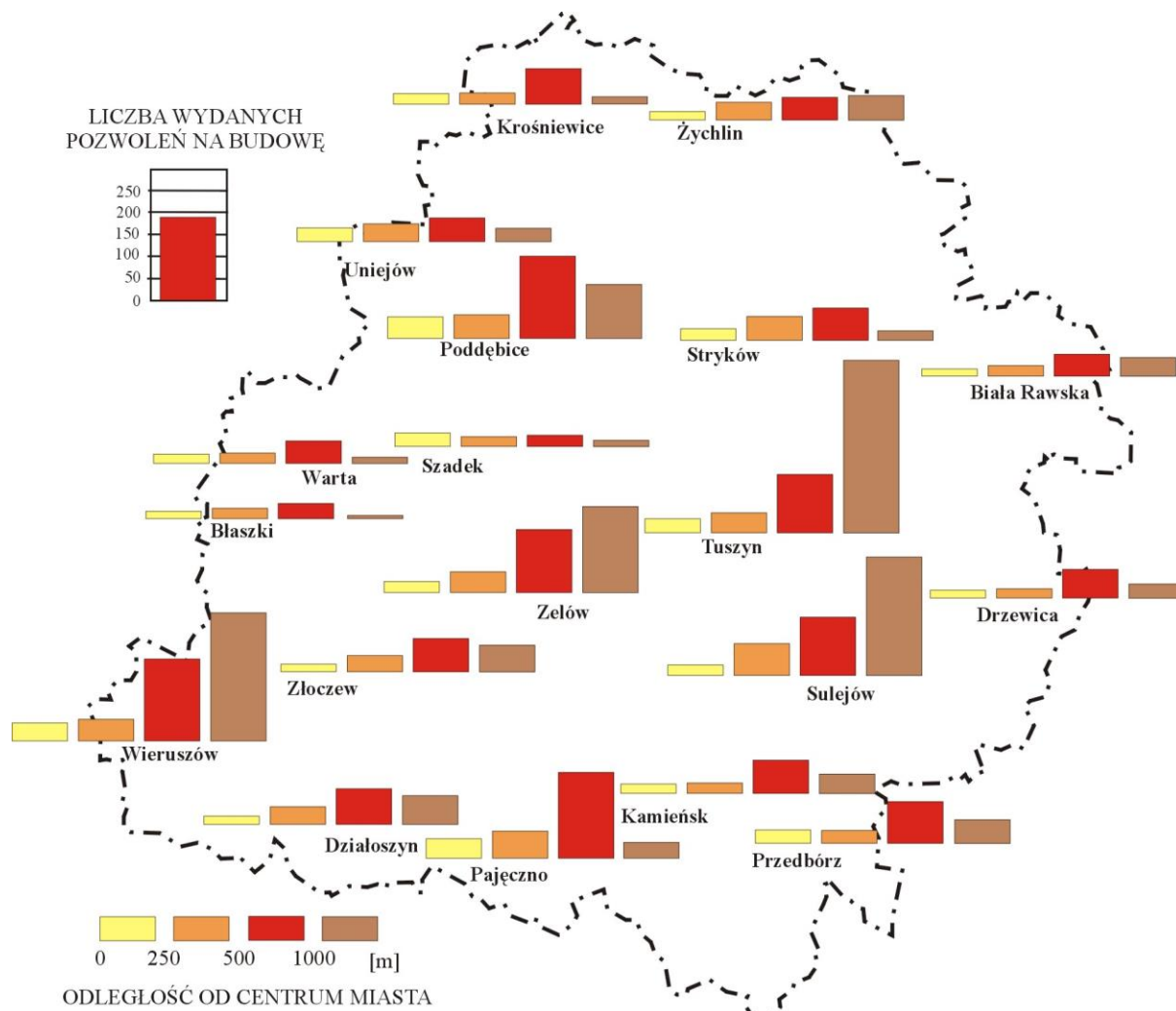
Analizując rozmieszczenie obiektów w grupie małych miast należy stwierdzić, że najatrakcyjniejszymi miejscami do lokalizacji nowych inwestycji budowlanych w niemal wszystkich badanych jednostkach są tereny znajdujące się w odległości ponad 0,5 km od rynku lub skrzyżowania głównych dróg. Ogromny wpływ na uzyskane wyniki miała oczywiście różnica wielkości stref zewnętrznych w porównaniu do tych położonych bliżej rynku, jednak istotne znaczenia miała także niższa cena ziemi oraz duża liczba wolnych działek budowlanych znajdujących się poza ścisłym centrum. Strefy pośrednie małych miast, w których realizowano najwięcej nowych obiektów budowlanych posiadają łatwy dostęp do obiektów użyteczności publicznej, finansowych i handlowych skoncentrowanych w centrach tych jednostek, również obszar ten jest dość dobrze wyposażony w podstawową infrastrukturę drogową i wodno-kanalizacyjną podlegającą dalszej rozbudowie i modernizacji. W tej strefie jest też znacznie mniejszy ruch i hałas (z wyjątkiem głównych dróg wylotowych), co niewątpliwie jest czynnikiem przyciągającym indywidualnych inwestorów budujących tam domy.

Drugim pod względem liczby realizowanych inwestycji obszarem, są strefy peryferyjne małych miast. W wielu miastach ta strefa posiada największą powierzchnię, zaś intensywność zabudowy jest tam najmniejsza. Dużo wolnych pod zabudowę działek, niska cena ziemi oraz sąsiedztwo terenów rolnych lub leśnych są istotnymi czynnikami przyciągającymi inwestorów. Słabo rozwinięta infrastruktura techniczna, znaczna odległość od usług, obiektów handlowych i innych terenów zainwestowanych w wielu małych miastach ograniczała liczbę realizowanych w tej strefie inwestycji. Ponadprzeciętna liczba obiektów budowlanych realizowanych w strefie peryferyjnej w kilku ośrodkach m.in. Poddębicach, Sulejowie, Tuszynie, Wieruszowie i Żelowie może świadczyć o „rozlewaniu się” miast i stopniowym zapełnianiu dotychczas wolnych obszarów (por. tab. 47).

Tereny znajdujące się w odległości nie większej niż 500 metrów od rynku (strefa wewnętrzna i centralna) są szczególnie cenne dla niektórych inwestorów ze względu na: najlepszą dostępność komunikacyjną, możliwość podłączenia do istniejących mediów miejskich, a także z uwagi na dużą liczbę potencjalnych lokalnych i zewnętrznych klientów. Budowa nowych obiektów w tym obszarze jest niezwykle korzystna w przypadku inwestycji usługowych. Dość duża liczba wydanych pozwoleń budowlanych w tych strefach



(najmniejszych powierzchniowo) może być nieco zaskakująca biorąc pod uwagę fakt niewielkiej ilości wolnych od zabudowy terenów. Wynika to z rodzaju realizowanych tam obiektów; w ścisłym centrum i jego bezpośrednim otoczeniu przeważają rozbudowy i modernizacje nad nowopowstałymi obiektami.



Ryc. 59. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem liczby nowych inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmiastowych strefach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Powyższy rozkład przestrzenny inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w poszczególnych strefach nie jest reprezentatywny dla wszystkich małych miast znajdujących w województwie łódzkim. Badane ośrodki wykazują pewne zróżnicowanie pod względem rozmieszczenia nowych obiektów budowlanych, na przykład w Szadku liczba wydanych pozwoleń na budowę nieznacznie maleje wraz ze wzrostem odległości od centrum; zaś w Sulejowie, Tuszynie, Wieruszowie, Żelowie oraz Żychlinie można zaobserwować inny rozkład przestrzenny realizowanych inwestycji budowlanych. W tych miastach im dalej od centrum tym więcej powstało nowych obiektów budowlanych. W pozostałych badanych

jednostkach strefa pośrednia (0,5-1 km od rynku) była najatrakcyjniejszym miejscem do lokowania nowych inwestycji budowlanych (por. tab. 47 i ryc. 59).

W celu zaprezentowania zróżnicowania badanych jednostek przestrzennych w zakresie rozmieszczenia nowych inwestycji budowlanych dokonano wstępnej i uproszczonej klasyfikacji<sup>191</sup> małych miast ze względu na udział wydanych pozwoleń na budowę w wyznaczonych czterech wewnątrzmijskich strefach – centralnej, wewnętrznej, pośredniej i peryferyjnej. Na podstawie analizy rozkładu struktury przestrzennej liczby realizowanych inwestycji budowlanych za kryterium klasyfikacji przyjęto dominujący, ponad 40% udział nowych obiektów budowlanych w danej strefie miasta (por. tab. 48). Na tej podstawie wyznaczono trzy grupy miast, do których zaliczono wszystkie badane jednostki.

*Tab. 48. Podział małych miast ze względu na udział nowych inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmijskich strefach*

Miasta	Udział inwestycji w strefie:				Grupa
	centralnej	wewnętrznej	pośredniej	peryferyjnej	
Szadek	33,7	24,2	27,4	14,7	1
Uniejów	20,1	26,0	34,4	19,5	
Biała Rawska	12,7	17,9	37,3	32,1	
Żychlin	11,5	24,2	30,9	33,3	
Złoczew	9,1	19,4	39,8	31,7	
Działoszyn	9,3	19,6	39,2	31,9	
Pajęczno	13,1	18,2	57,9	10,7	2
Krośniewice	16,4	17,1	54,8	11,6	
Drzewica	13,2	15,4	47,8	23,5	
Warta	19,6	21,5	46,7	12,1	
Przedbórz	14,6	14,1	45,6	25,7	
Kamieńsk	13,3	14,5	45,5	26,7	
Poddębice	12,0	12,9	45,4	29,8	
Błaszki	20,5	28,9	42,2	8,4	
Stryków	14,9	31	42,0	12,1	
Tuszyn	5,3	7,5	22,0	65,2	3
Sulejów	4,8	14,4	26,6	54,2	
Wieruszów	7,2	8,6	32,9	51,4	
Zelów	6,1	11,4	34,8	47,7	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Do pierwszej grupy zaklasyfikowano Szadek, Uniejów, Białą Rawską, Żychlin, Złoczew oraz Działoszyn. Ośrodki te wyróżniają się najbardziej równomiernym rozmieszczeniem nowych inwestycji budowlanych realizowanych w poszczególnych

<sup>191</sup> Klasyfikacją  $n$ -elementowego zbioru  $X$  nazywamy czynności wyodrębnienia w ramach tego zbioru niepustych jego  $k$ -podzbiorów spełniających warunki adekwatności i rozłączności. Zaliczenie obiektów do poszczególnych klas wynika z charakterystycznej dla wszystkich obiektów danej klasy własności, która może posiadać jedno- lub wielo cechowy charakter i która stanowi kryterium klasyfikacji (Parysek J., 1982).

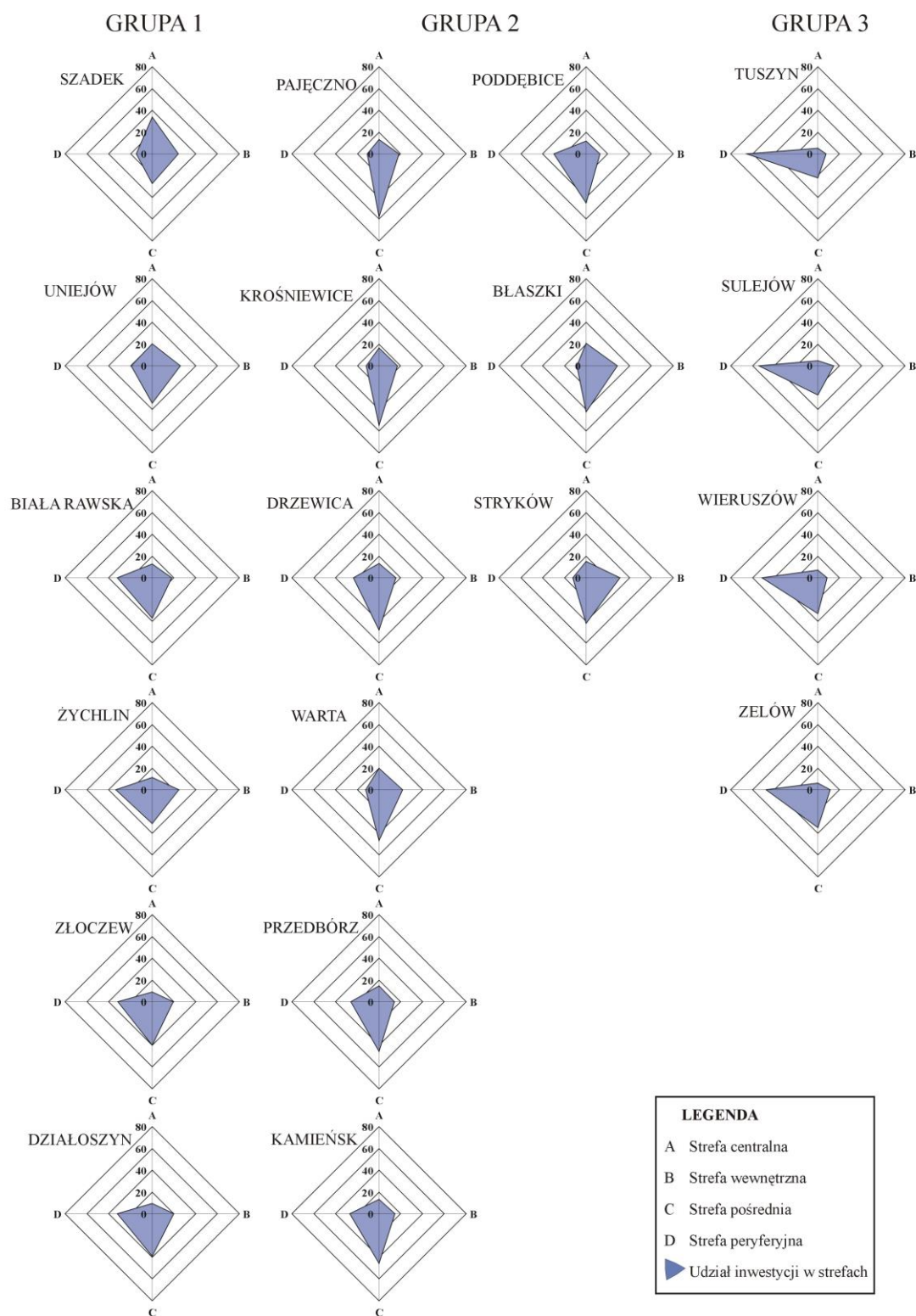
wewnątrzmijskich strefach wśród wszystkich małych miast regionu łódzkiego. W żadnej ze stref udział nowych obiektów budowlanych nie przekroczył 40% ogółu realizowanych inwestycji (por. tab. 48). Większość miast charakteryzuje się przewagą nowych obiektów budowlanych realizowanych w strefie pośredniej, a także dużym udziałem pozwoleń na budowę wydanych dla strefy peryferyjnej tych ośrodków, jedynie w przypadku Szadku najwięcej inwestycji budowlanych realizowano w ścisłym centrum. Wspólną cechą większości ośrodków należących do grupy pierwszej jest mała liczba podejmowanych inwestycji budowlanych.

Do najliczniejszej drugiej grupy zaklasyfikowano Pajęczno, Krośniewice, Drzewicę, Wartę, Przedbórz, Kamieńsk, Poddębice, Błaszki, oraz Stryków. Ośrodki te charakteryzują się dominacją obiektów budowlanych realizowanych w strefie pośredniej (por. tab. 48). Wspólną cechą tych miast, z wyjątkiem Poddębic i Pajęcna, jest niewielka liczba podejmowanych inicjatyw budowlanych. Drugą grupę tworzą zróżnicowane ośrodki zarówno pod względem liczby mieszkańców jak i wielkości zajmowanej powierzchni.

Ostatnią grupę miast tworzą Żelów, Wieruszów, Sulejów i Tuszyn, jednostki te wyraźnie odróżniają się od pozostałych dominacją inwestycji budowlanych realizowanych w strefie peryferyjnej (por. tab. 48). Udział nowych obiektów budowlanych w obszarze peryferyjnym zawierał się w przedziale 48-65%, dość dużym zainteresowaniem inwestorów cieszyła się również strefa pośrednia, zaś najmniej atrakcyjnie inwestycyjnie były centra tych miast (5-14%). Rozmieszczenie nowego budownictwa w ośrodkach zaklasyfikowanych do trzeciej grupy wskazuje na intensywne zagospodarowanie terenów peryferyjnych i zjawisko „rozlewania” się na obszary zewnętrzne. Wspólną cechą tych miast była największa liczba realizowanych inwestycji budowlanych (por. ryc. 59).

Ośrodki liczące najwięcej mieszkańców spośród badanych 19 miast charakteryzowały się intensywniejszym rozwojem budownictwa na terenach zewnętrznych, natomiast w jednostkach najmniejszych pod względem liczby mieszkańców nowe obiekty budowlane były realizowane w pobliżu i w samym centrum tych ośrodków.

W celu graficznego zobrazowania zróżnicowania badanych ośrodków miejskich znajdujących się w regionie łódzkim pod względem udziału inwestycji budowlanych realizowanych w analizowanym okresie na obszarze czterech wewnątrzmijskich stref posłużono się wykresami radarowymi (por. ryc. 60).



Ryc. 60. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego ze względu na udział realizowanych inwestycji budowlanych w poszczególnych strefach wewnątrzmięjskich  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Na podstawie szczegółowych danych lokalizacyjnych, zawartych w udostępnionych pozwoleniach na budowę, dotyczących obiektów o charakterze punktowym (bez infrastruktury liniowej) możliwe było wskazanie wewnątrzmięjskich obszarów, w których

realizowano inwestycje budowlane. W celu zaprezentowania rozmieszczenia obiektów budowlanych podzielono obszar zajmowany przez małe miasta na jednakowe pod względem wielkości jednostki przestrzenne mające kształt kwadratów o boku 100 metrów. Na opracowane mapy 19 ośrodków miejskich naniesiono warstwę z zaznaczonymi nowymi obiektami, następnie obliczono realizowane w wyodrębnionych obszarach (kwadratach) inwestycje budowlane. Całość ujęto w przedziały: 0, 1-2, 3-4, 5-6, 7-8 oraz 9 lub więcej realizowanych inwestycji budowlanych. W ten sposób możliwe było określenie gęstości nowych obiektów budowlanych w przestrzeni małych miast. W oparciu o przyjęte przedziały wielkościowe wyznaczono 6 poziomów gęstości: 1 – brak inwestycji; 2 - bardzo niski; 3 - niski; 4 - średni; 5 - wysoki oraz 6 - bardzo wysoki. Zastosowany podział obszarów wewnątrzmijskich na jednostki przestrzenne o jednakowej wielkości (kwadraty) umożliwił porównanie ze sobą badanych ośrodków. Etapem finalnym podjętych prac było zaprezentowanie w formie graficznej rozmieszczenia oraz stopnia gęstości inwestycji budowlanych w podziale na trzy grupy miast (por. ryc. 61A-G).

Na podstawie przyjętego podziału małych miast na jednostki przestrzenne mające kształt kwadratu o powierzchni 1 ha obliczono uśredniony dla wszystkich badanych ośrodków udział terenów, w których powstawały nowe obiekty budowlane. Uzyskany wynik wskazuje, iż w analizowanym okresie inwestycje budowlane były realizowane średnio na niemal 13% wyznaczonych wewnątrzmijskich jednostek przestrzennych, zaś na ponad 87% powierzchni nie powstał żaden nowy obiekt budowlany (por. tab. 49). W tym zakresie badana grupa ośrodków miejskich charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem ze względu na udział obszarów (zawierał się w przedziale od 31% do 3%), w których realizowano budowy. Największy udział (21-31%) nowych inwestycji budowlanych w przestrzeni miejskiej został odnotowany w Wieruszowie, Błazkach, Działoszynie, Poddębicach i Krośniewicach, zaś najmniejszy (3-7%) w Szadku, Uniejowie i Warcie.

Przedstawiony rozkład wskazuje na wielkość zmian zachodzących w przestrzeni analizowanych miast spowodowany nowymi inwestycjami budowlanymi. Należy zauważyć, że wyznaczone wewnątrzmijskie jednostki przestrzenne, w których budowano nowe obiekty stanowiły w małych miastach niewielki odsetek ich całkowitej powierzchni. Najczęściej w tych miejscach realizowano od jednej do dwóch nowych inwestycji budowlanych (bardzo niska gęstość), ich uśredniony udział w badanej grupie jednostek wyniósł 9,6%. Jednostki przestrzenne cechujące się niską gęstością nowych obiektów budowlanych, w których dokonano trzech lub czterech inwestycji, stanowiły średnio 2,2% ogółu. Kolejne miejsce pod względem udziału (0,4%) posiadały tereny o średniej gęstości (5-6 wydanych pozwoleń)

obiektów budowlanych realizowanych w analizowanym okresie. Najmniejszym udziałem charakteryzowały się obszary o wysokiej (7 lub 8) i bardzo wysokiej (powyżej 9) liczbie inwestycji budowlanych przypadających na 1 ha, stanowiły one około 0,1% ogółu powierzchni małych miast (por. tab. 49).

*Tab. 49. Liczba i udział wyznaczonych wewnątrzmijskich jednostek przestrzennych, w których realizowano inwestycje budowlane w latach 1995-2004*

Miasta		Liczba wyznaczonych wewnątrzmijskich jednostek przestrzennych charakteryzujących się:						
		brakiem inwestycji	1 – 2 inwestycjami	3 - 4 inwestycjami	5 - 6 inwestycjami	7 - 8 inwestycjami	>8 inwestycjami	ogółem
Grupa 1	Szadek [szt.]	1758	47	8	1	0	0	1814
	[%]	96,9	2,6	0,4	0,1	0	0	100
	Uniejów [szt.]	1273	75	17	1	0	0	1366
	[%]	93,2	5,5	1,2	0,1	0	0	100
	Biała [szt.]	1024	79	7	2	0	0	1112
	Rawska [szt.]	92,1	7,1	0,6	0,2	0	0	100
	Złoczew [szt.]	1184	111	13	2	0	0	1310
Grupa 2	[%]	90,4	8,5	1,0	0,2	0	0	100
	Żychlin [szt.]	839	91	16	0	0	0	946
	[%]	88,7	9,6	1,7	0	0	0	100
	Działoszyn [szt.]	347	96	20	2	0	0	465
	[%]	74,6	20,6	4,3	0,6	0	0	100
	Pajęczno [szt.]	1347	120	40	4	3	0	1514
	[%]	89,0	7,9	2,6	0,3	0,2	0	100
	Krośniewice [szt.]	296	57	16	5	0	0	374
	[%]	79,1	15,2	4,3	1,3	0	0	100
	Drzewica [szt.]	461	80	13	0	0	0	554
Grupa 3	[%]	83,2	14,4	2,3	0	0	0	100
	Warta [szt.]	977	59	6	2	0	0	1044
	[%]	93,6	5,7	0,6	0,2	0	0	100
	Przedbórz [szt.]	487	100	17	3	1	0	608
	[%]	80,1	16,4	2,8	0,5	0,2	0	100
	Kamieńsk [szt.]	917	60	17	3	1	1	999
	[%]	91,8	6,0	1,7	0,3	0,1	0,1	100
	Poddębice [szt.]	699	145	40	9	1	4	898
	[%]	77,8	16,1	4,5	1,0	0,1	0,4	100
	Błaszki [szt.]	145	46	5	1	0	0	197
Grupa 3	[%]	73,6	23,4	2,5	0,5	0	0	100
	Stryków [szt.]	867	72	19	1	1	1	961
	[%]	90,2	7,5	2,0	0,1	0,1	0,1	100
	Tuszyn [szt.]	2063	291	53	6	0	1	2414
	[%]	85,5	12,1	2,2	0,2	0	0	100
Grupa 3	Sulejów [szt.]	2163	189	55	11	5	1	2424
	[%]	89,2	7,8	2,3	0,5	0,2	0	100
	Zelów [szt.]	978	167	39	3	2	2	1191
	[%]	82,1	14,0	3,3	0,3	0,2	0,2	100
	Wieruszów [szt.]	479	126	55	20	10	3	693
	[%]	69,1	18,2	7,9	2,9	1,4	0,4	100
Suma [szt.]		18304	2011	456	76	24	13	20884
[%]		87,6	9,6	2,2	0,4	0,1	0,1	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Badana grupa małych miast cechowała się znacznym zróżnicowaniem w zakresie liczby inwestycji budowlanych realizowanych w wyznaczonych wewnątrzmijskich jednostkach przestrzennych. Dość dużym udziałem obszarów charakteryzujących się bardzo niską gęstością nowych obiektów budowlanych wyróżniały się przede wszystkim Błaszki i Działoszyn, może to wskazywać na znaczne rozproszenie inwestycji budowlanych, a tym samym na niewielki ich wpływ na zmiany zagospodarowania tych ośrodków. W przypadku 10 małych miast nie zanotowano większej liczby niż 6 nowych obiektów budowlanych przypadających na 1 ha, zaś w Drzewicy i Żychlinie maksymalna liczba realizowanych inwestycji na obszarze tych ośrodków nigdzie nie przekraczała 4 na 1 ha. Silniejsze oddziaływanie nowych obiektów na przestrzeń miejską można zaobserwować jedynie w Wieruszowie oraz Poddębicach, ponieważ w tych miastach zanotowano największy udział obszarów o bardzo wysokiej gęstości. Poza tymi ośrodkami tylko w Kamieńsku, Strykowie, Sulejowie, Tuszynie i Żelowie istniały tereny, na których w bliskim sąsiedztwie budowano więcej niż 8 nowych inwestycji (por. tab. 49).

Przechodząc do szczegółowej analizy rozmieszczenia inwestycji budowlanych realizowanych na obszarze 19 małych miast znajdujących się w województwie łódzkim posłużono się omówionym powyżej podziałem tych jednostek na trzy grupy (por. tab. 48).

Ośrodki należące do grupy 1 cechują się najbardziej równomiernym rozmieszczeniem nowych obiektów budowlanych w wewnątrzmijskiej przestrzeni. Należy jednak zauważyć pewne zróżnicowanie występujące w tej grupie jednostek. Szadek oraz Uniejów wyróżniają się dużą koncentracją nowych inwestycji budowlanych realizowanych w strefie centralnej oraz gwałtownie malejącą ich liczbą wraz z oddaleniem się od centrum (por. ryc. 61A). W pozostałych miastach należących do tej grupy (Biała Rawska, Działoszyn, Żłoczew i Żychlin) widoczna jest większa przewaga nowych inwestycji budowlanych zlokalizowanych w strefach zewnętrznych (por. ryc. 61B). We wszystkich miastach maksymalna gęstość nigdzie nie przekraczała 6 nowych inwestycji przypadających na 1 hektar. W Szadku i Uniejowie największą koncentrację realizowanych obiektów budowlanych można zaobserwować w bezpośrednim sąsiedztwie głównego placu. Dość dużo nowych inwestycji powstało również w innych obszarach znajdujących się w centrum tych jednostek, jednak ich gęstość nie przekracza 4 obiektów na jeden hektar. W strefie centralnej można zauważyć także dużo terenów, na których nie podejmowano żadnych działań inwestycyjnych. W strefie pośredniej (0,5-1 km od rynku) Szadku i Uniejowa widoczny jest niewielki udział terenów, na których dokonywano inwestycji budowlanych, również ich gęstość nie przekraczała 4 obiektów przypadających na 1 ha. W tej strefie inwestycje

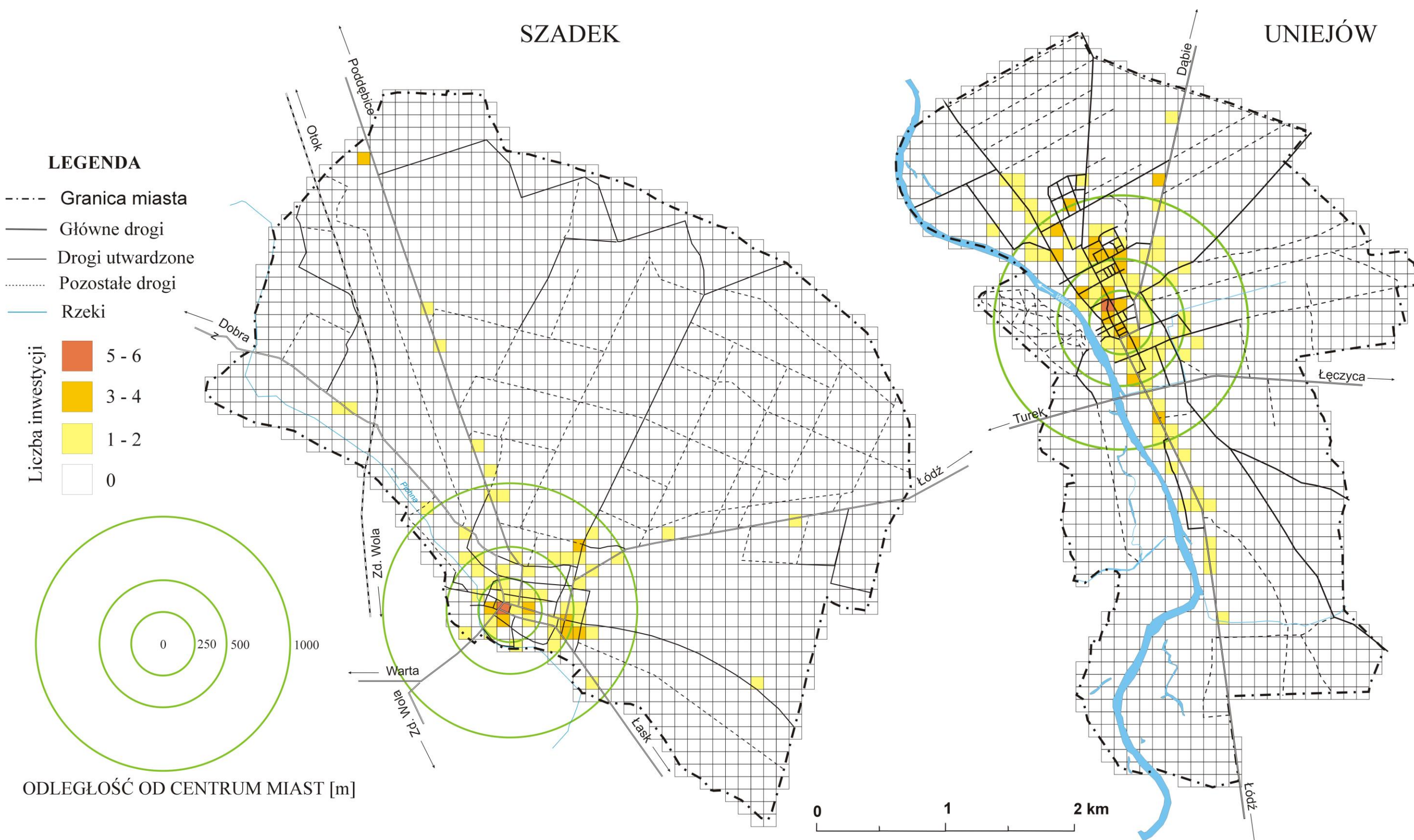
budowlane były realizowane głównie na obszarze niewielkich osiedli domków jednorodzinnych otaczających centrum. Na terenach peryferyjnych nowe inwestycje budowlane były bardzo rzadko spotykane, ich lokalizacja miała miejsce jedynie wzdłuż głównych dróg tranzytowych (por. ryc. 61A). Strefy centralne i wewnętrzne Białej Rawskiej, Działoszyna, Złoczewa i Żychlina charakteryzowały się mniejszym udziałem nowych obiektów budowlanych. Poza Działoszynem cechą charakterystyczną tych miast jest duże rozproszenie terenów, na których realizowano inwestycje budowlane. W Białej Rawskiej, Złoczewie oraz Żychlinie tylko w strefie centralnej można zauważyć koncentrację obiektów budowlanych tworzących pewnego rodzaju ciąg zwartej nowej zabudowy, wraz z oddalaniem się od centrum ma miejsce coraz większe rozproszenie obiektów budowlanych, dominuje tam bardzo niska lub niska gęstość inwestycji (por. ryc. 61B).

Najliczniejszą drugą grupę miast tworzą Błaszki, Drzewica, Kamieńsk, Krośniewice, Pajęczno, Poddębice, Przedbórz, Stryków i Warta. Ośrodki te cechują się dominacją nowych obiektów budowlanych realizowanych w tzw. strefie pośredniej znajdującej się w odległości 0,5-1 km od rynku lub skrzyżowania głównych dróg. Podobnie jak w przypadku miast zaklasyfikowanych do pierwszej grupy również wśród ośrodków należących do drugiej grupy widoczne jest pewne zróżnicowanie w zakresie rozmieszczenia realizowanych inwestycji budowlanych w pozostałych wewnątrzmijskich strefach. Pajęczno, Krośniewice oraz Warta odróżniają się od innych miast wyraźną przewagą inwestycji realizowanych w strefie pośredniej i dość równomiernym rozmieszczeniem nowych obiektów budowlanych w pozostałych strefach (por. ryc. 61C-D). W Drzewicy, Kamieńsku, Poddębicach i Przedborzu charakterystyczną cechą jest dominacja realizowanych obiektów budowlanych w strefie pośredniej, a także duży ich udział na terenach peryferyjnych, co wskazuje na zaznaczającą się ekspansję tych miast na tereny dotychczas słabo zurbanizowane (por. ryc. 61C-E). Nieco inaczej są rozmieszczone nowe obiekty budowlane na terenie Błaszek i Strykowa, w tych ośrodkach poza największym obszarem ich koncentracji w strefie pośredniej można zauważyć dużą liczbę realizowanych inwestycji w ścisłym centrum i jego bezpośrednim otoczeniu, zaś strefy peryferyjne tych miast charakteryzują się znikomym ich udziałem (por. ryc. 61E). W pięciu ośrodkach zaklasyfikowanych do drugiej grupy występują obszary o wysokiej i bardzo wysokiej koncentracji realizowanych obiektów budowlanych. W przestrzeni Pajęczna oraz Poddębic można zauważyć kilka obszarów o dużej gęstości nowych obiektów budowlanych zlokalizowanych w różnych strefach tych miast. W Strykowie obszary o bardzo dużej gęstości realizowanych inwestycji znajdują się w strefie wewnętrznej, w Przedborzu w strefie pośredniej, zaś w Kamieńsku terenach peryferyjnych.



Należy zauważyć znaczny odsetek terenów pozbawionych nowych obiektów budowlanych w ścisłym centrum Drzewicy, Kamieńska, Przedborza, Strykowa oraz Warty; natomiast centrum Błaszek, Pajęczna i Poddębic cechuje się znikomą liczbą wolnych od nowej zabudowy obszarów. Inną cechą wyróżniającą Drzewicę, Krośniewice oraz Stryków jest znaczne rozproszenie nowych obiektów budowlanych w przestrzeni tych miast, natomiast dość duże zwarte ciągi nowej zabudowy są charakterystyczne dla Błaszek, Pajęczna, Poddębic i Przedborza. W strefach peryferyjnych ośrodków zaklasyfikowanych do drugiej grupy można również zaobserwować specyficzne rozmieszczenie nowych inwestycji budowlanych, które realizowano zazwyczaj wzdłuż głównych tras tranzytowych, rzadziej na obrzeżach wybudowanych wcześniej osiedli mieszkaniowych. Gęstość nowych obiektów budowlanych na tych terenach była niska lub bardzo niska (1-2 lub 3-4 obiekty budowlane na obszarze o powierzchni 1 ha) (por. ryc. 61C-E).

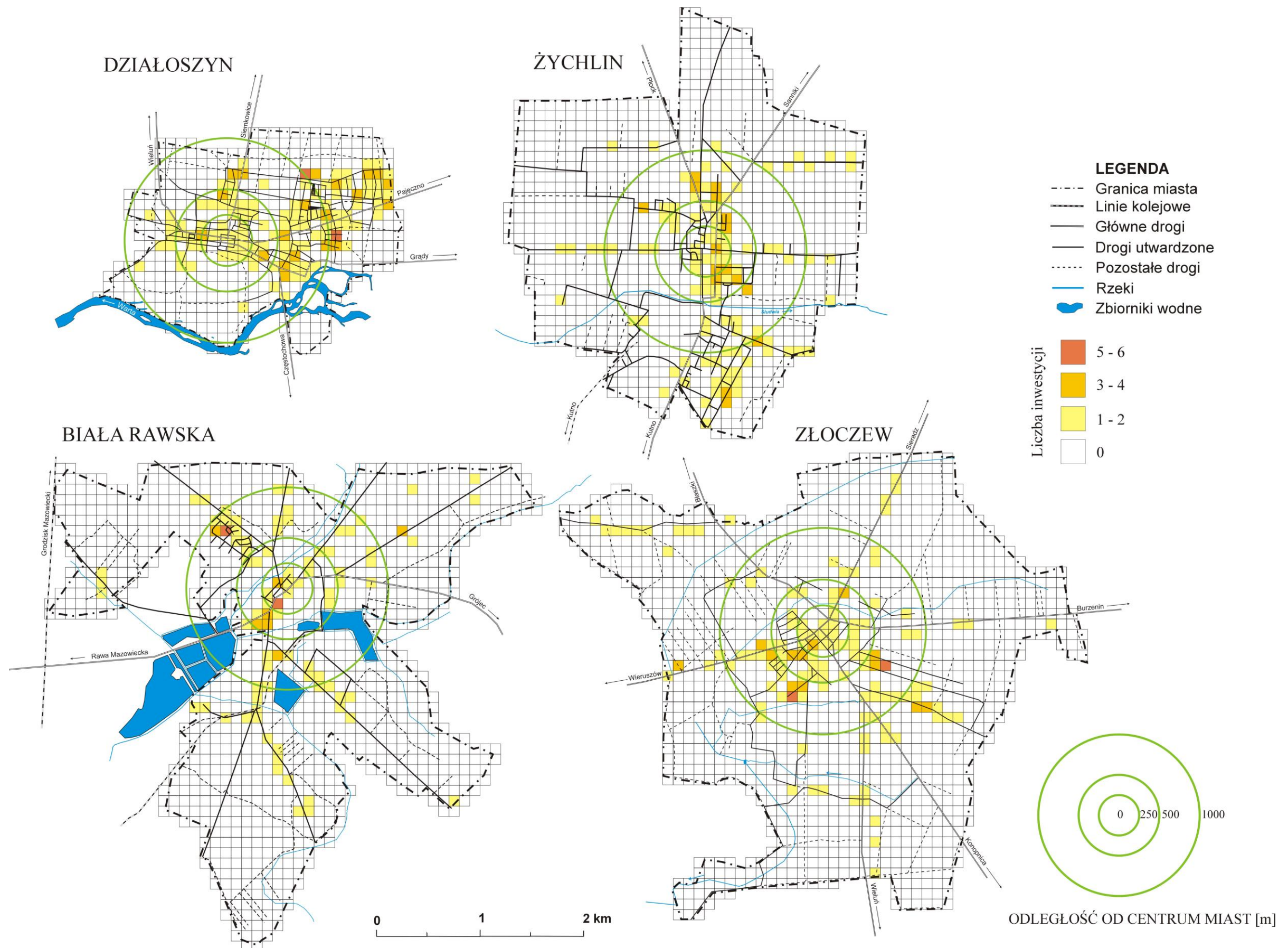
Do trzeciej grupy zaklasyfikowano Sulejów, Tuszyn, Wieruszów oraz Żelów. Wspólną cechą tych miast jest dominacja nowych inwestycji budowlanych zlokalizowanych w strefie peryferyjnej. Można również zauważyć, że dość duże zainteresowanie inwestorów budową nowych obiektów miało miejsce w strefie pośredniej, natomiast im bliżej centrum tych jednostek tym mniej realizowanych budów. Ośrodki te należą do największych pod względem powierzchni, charakteryzują się także największą liczbą wydanych pozwoleń na budowę. Szczególnie dużo nowych obiektów budowlanych realizowano na obszarze rozbudowujących się osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w strefie peryferyjnej lub pośredniej tych miast. Na rozmieszczenie obiektów budowlanych znaczący wpływ mają rzeki i tereny zalewowe oraz zwarte kompleksy leśne, które częściowo ograniczały możliwości budowy, jednak częściej przyciągały inwestorów realizujących w ich pobliżu budowy domków letniskowych lub domów całorocznych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. W tych ośrodkach można zauważyć obszary o wysokiej i bardzo wysokiej gęstości nowych obiektów budowlanych sąsiadujące z terenami pozbawionymi nowych inwestycji. Z wyjątkiem Żelowa w strefach centralnych pozostałych miast realizowano nowe inwestycje budowlane tworzące zwarte obszary zazwyczaj o niewielkiej gęstości nowych obiektów budowlanych. Podobnie jak w pozostałych grupach również w tych ośrodkach widoczna jest koncentracja nowych obiektów budowlanych wzdłuż głównych dróg tranzytowych, jednak ich gęstość na tych obszarach była zwykle niska (por. ryc. 61F-G).



Ryc. 61A. Rozmieszczenie i liczba inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 1)

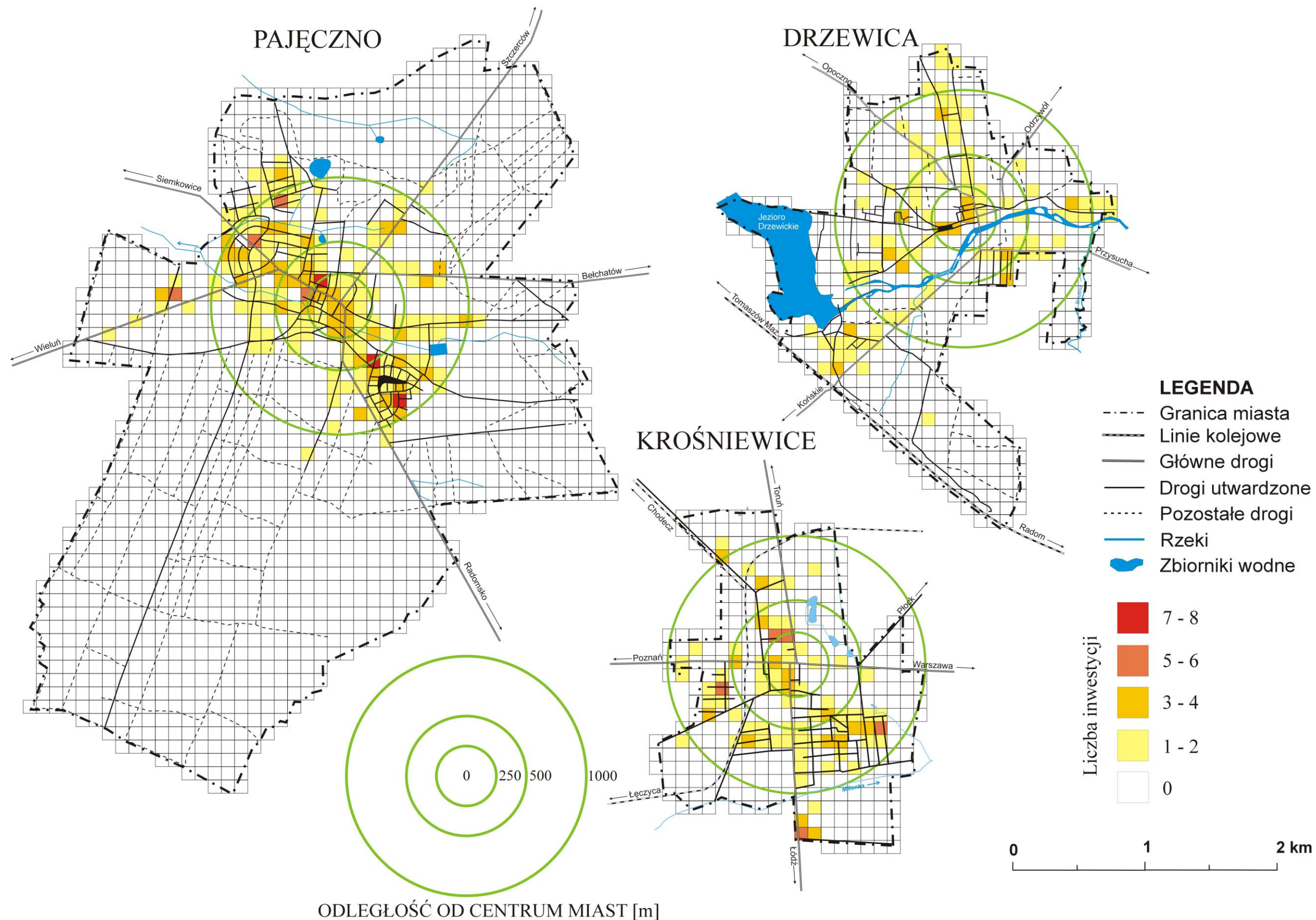
Źródło: Opracowanie własne





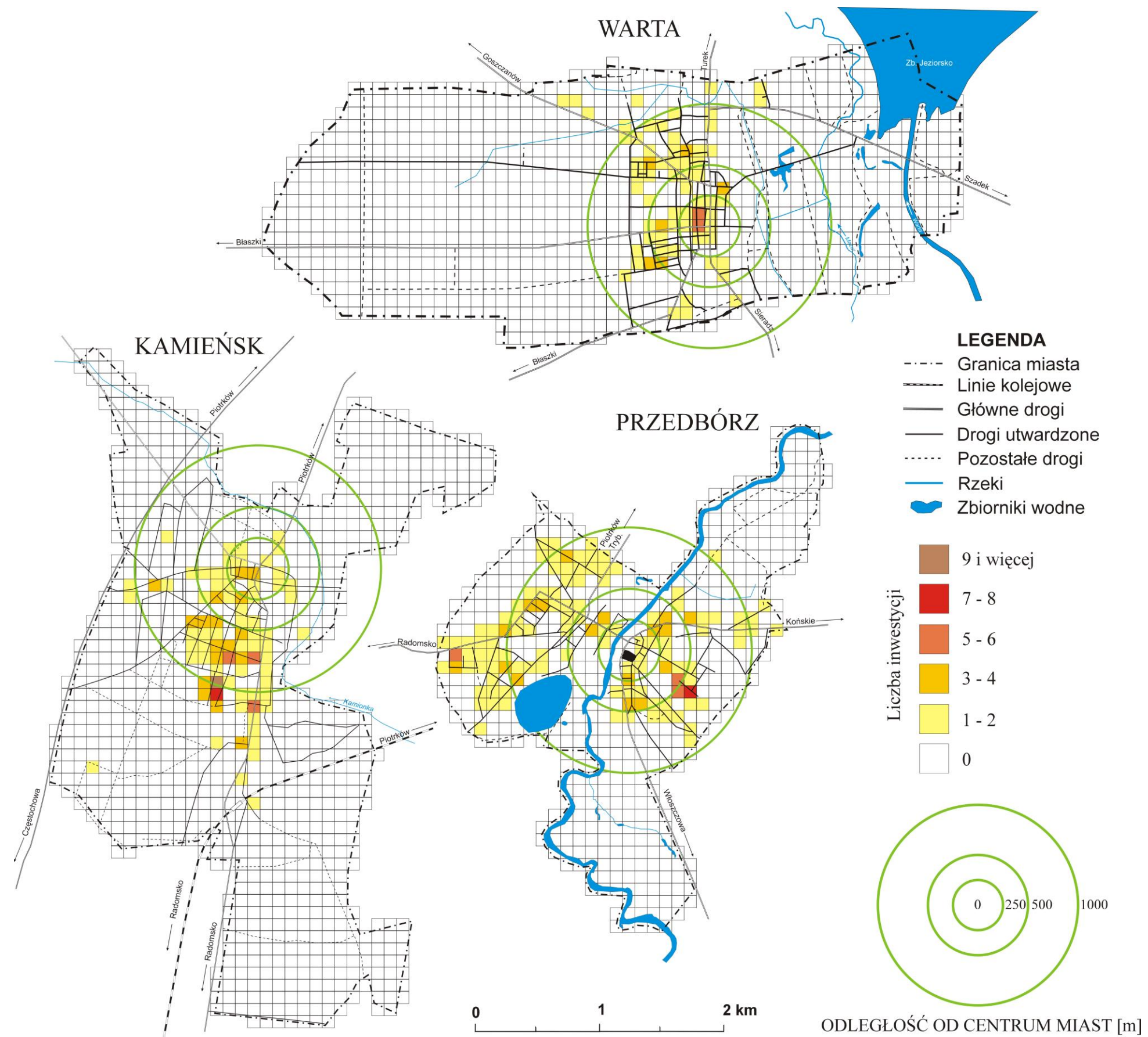
Ryc. 61B. Rozmieszczenie i liczba inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 1)  
Źródło: Opracowanie własne





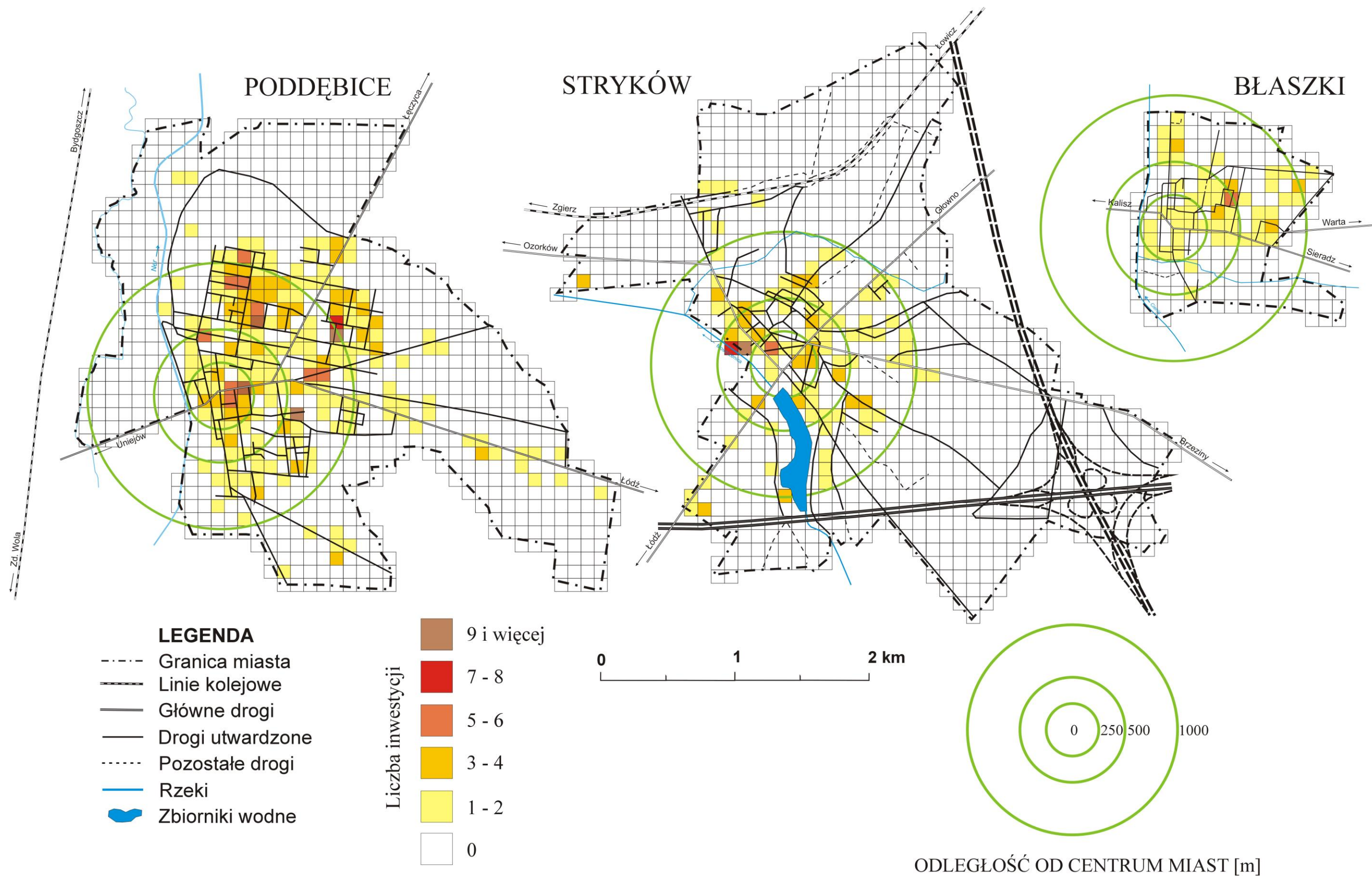
Ryc. 61C. Rozmieszczenie i liczba inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)  
Źródło: Opracowanie własne





Ryc. 61D. Rozmieszczenie i liczba inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)  
Źródło: Opracowanie własne

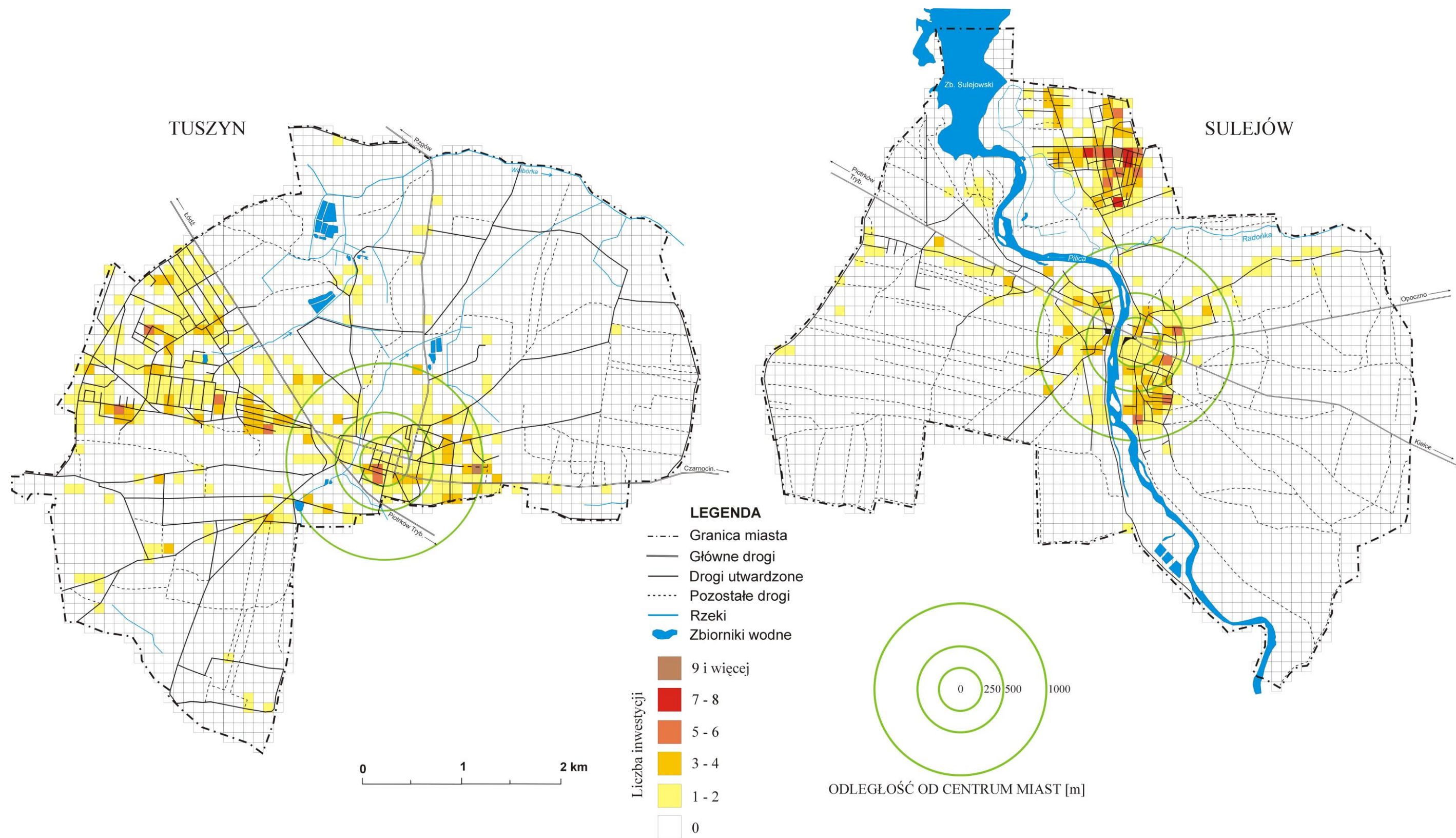




Ryc. 61E. Rozmieszczenie i liczba inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)

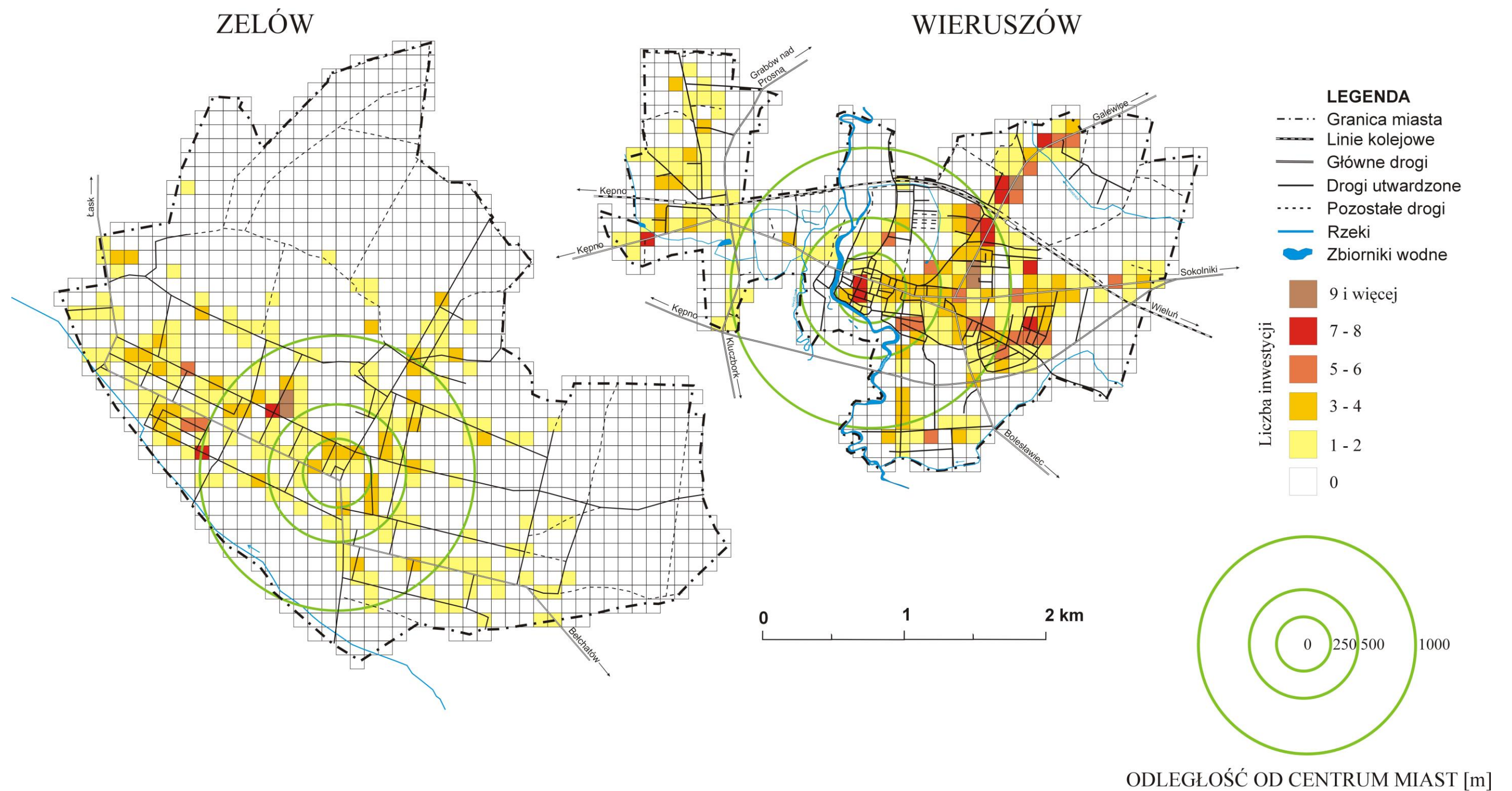
Źródło: Opracowanie własne





Ryc. 61F. Rozmieszczenie i liczba inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 3)  
Źródło: Opracowanie własne





Ryc. 61G. Rozmieszczenie i liczba inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 3)  
 Źródło: Opracowanie własne



#### **4.2. Rozmieszczenie nowych obiektów budowlanych w wewnątrzmijskich strefach ze względu na rodzaj, własność i okres realizacji inwestycji oraz strukturę inwestorską**

Przystępując do analizy rozmieszczenia realizowanych obiektów budowlanych na obszarze małych miast województwa łódzkiego należy odpowiedzieć na pytania czy w badanej zbiorowości istnieje zależność pomiędzy rodzajem nowych inwestycji budowlanych, a ich lokalizacją oraz jak silnie są zróżnicowane badane ośrodki miejskie pod względem struktury przestrzennej realizowanych rodzajów obiektów budowlanych?

Na podstawie danych adresowych zawartych w rejestrach pozwoleń na budowę możliwe było precyzyjne określenie lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów, z wyjątkiem liniowej infrastruktury technicznej. Po naniesieniu warstwy inwestycji budowlanych na opracowane mapy małych miast zbadano liczebność poszczególnych rodzajów obiektów w wyznaczonych strefach wewnątrzmijskich – centralnej, wewnętrznej, pośredniej oraz peryferyjnej (por. tab. 50).

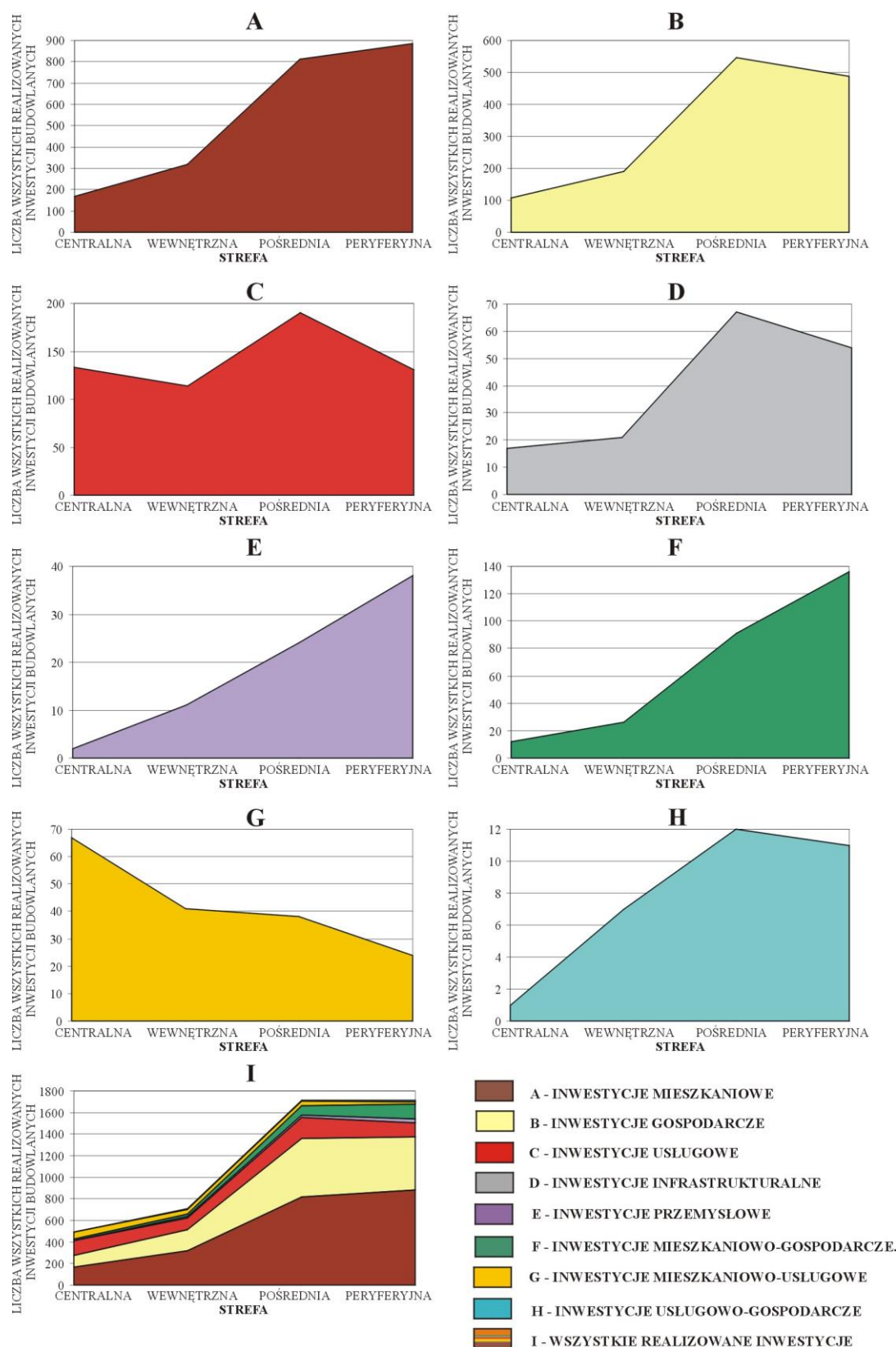
W grupie badanych 19 jednostek miejskich najwięcej pozwoleń na budowę wydano na inwestycje mieszkaniowe. Można zauważyć, że wraz z oddalaniem się od strefy centralnej małych miast wzrastała liczba realizowanych obiektów mieszkalnych (por. ryc. 62). W analizowanym zbiorze ośrodków najczęściej tego rodzaju inwestycji budowano na obszarach peryferyjnych (885 wydanych pozwoleń na budowę, co stanowiło 40% ogółu inwestycji mieszkaniowych). Może to świadczyć o postępującej urbanizacji tych terenów i zmieniającej się formie użytkowania. Niewiele mniej pozwoleń na budowę obiektów mieszkaniowych przypadło na strefę pośrednią (37%), zaś w strefie wewnętrznej odsetek tego rodzaju inwestycji wyniósł 15% i zaledwie 8% w centrum. W strefie wewnętrznej i pośredniej realizowane były zarówno budowy nowych domów jak i rozbudowy już istniejących. W zwartej zabudowie stref centralnych małych miast przeważają rozbudowy nad budową nowych obiektów, zaś obszarach peryferyjnych nowopowstałe budynki miały zdecydowanie większy udział niż rozbudowy.

Obiekty gospodarcze budowane w małych ośrodkach miejskich województwa łódzkiego charakteryzują się podobnym rozkładem przestrzennym do nowej zabudowy mieszkaniowej (por. ryc. 62). Zabudowa gospodarcza koncentrowała się przede wszystkim w obszarach zewnętrznych, najczęściej tego rodzaju inwestycji realizowano w strefie pośredniej (547 wydanych decyzji budowlanych, co stanowiło 41% ogółu budowanych obiektów gospodarczych). Podobny udział pozwoleń na budowę obiektów gospodarczych

cechował strefę peryferyjną (37%). Najmniej tego rodzaju budynków powstało w centrum małych miast (8%). Przewaga obiektów gospodarczych w strefach zewnętrznych często była spowodowana rolniczym charakterem tych obszarów, stanowiąc niezbędny element tego rodzaju działalności gospodarczej (przechowalnie produktów rolnych, obory, stodoły, itp.); uzupełniała również nową zabudowę mieszkaniową i usługową na powstających lub rozbudowujących się osiedlach w strefach zewnętrznych (garaże, warsztaty, magazyny, itp.).

Nowe obiekty budowlane zaklasyfikowane do punktowej infrastruktury technicznej cechują się bardzo podobnym rozkładem przestrzennym do zabudowy gospodarczej. Najwięcej obiektów infrastrukturalnych realizowano w strefie pośredniej małych miast województwa łódzkiego, w sumie na ten obszar wydano 67 pozwoleń na budowę, co stanowiło 42% ogółu tego rodzaju inwestycji. Na obszarach peryferyjnych realizowano 54 inwestycje infrastrukturalne (34%), w strefie wewnętrznej 21 (13%), zaś w centrum 17 (11%). Przewaga inwestycji infrastrukturalnych na obszarze oddalonym o 0,5-1 km od rynku wynika przede wszystkim z intensywnej rozbudowy oraz budowy nowych obiektów na terenie osiedli mieszkaniowych otaczających centrum. Na obszarach położonych w większej odległości od centrum najczęściej realizowanym rodzajem punktowych inwestycji infrastrukturalnych były obiekty telekomunikacyjne oraz wodno-kanalizacyjne. W pobliżu centrum dokonywano przede wszystkim modernizacji lub rozbudowy sieci drogowej i wodno-kanalizacyjnej.

Nieco innym rozkładem przestrzennym charakteryzują się obiekty usługowe (por. ryc. 62), najwięcej tego rodzaju inwestycji powstało w strefie pośredniej małych miast (190 wydanych pozwoleń, co stanowiło 33% ogółu inwestycji usługowych). Intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz niewielka liczba działających wcześniej w tej strefie podmiotów prowadzących działalność usługową wpłynęła na zainteresowanie inwestorów budową obiektów usługowych. Na obszarach peryferyjnych (131 wydanych pozwoleń) i w ścisłym centrum (133 wydane pozwolenia) realizowano podobną liczbę inwestycji usługowych. Duża koncentracja obiektów usługowych w centrum wynika z bardzo dobrej dostępności potencjalnych klientów oraz dobrze rozwiniętej sieci infrastrukturalnej niezbędnej do prowadzenia tego rodzaju działalności gospodarczej. Obiekty usługowe w strefie peryferyjnej najczęściej towarzyszą powstającym tam osiedlom mieszkaniowym lub są realizowane wzdłuż głównych dróg wylotowych głównie opierając swą działalność na klientach pochodzących spoza małych miast. Najmniejsze zainteresowanie inwestorów budową tego rodzaju obiektów widoczne jest w strefie wewnętrznej (119 wydanych pozwoleń, co stanowiło 20% ogółu inwestycji usługowych).



Ryc. 62. Ogólna liczba realizowanych inwestycji budowlanych w wewnątrzmięjskich strefach małych miast województwa łódzkiego w ujęciu rodzajowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Na tle pozostałych rodzajów realizowanych inwestycji budowlanych zupełnie innym rozkładem przestrzennym charakteryzują się obiekty mieszkaniowo-usługowe. Najwięcej

tego rodzaju inwestycji realizowano w bezpośrednim centrum małych miast województwa łódzkiego (39% ogółu inwestycji mieszkaniowo-usługowych). Wraz z oddalaniem się od strefy centralnej liczba malała, na obszarach peryferyjnych badanych jednostek realizowano jedynie 14% ogółu tych inwestycji (por. ryc. 62). Wyraźna koncentracja budynków mieszkaniowo-usługowych w obszarach centralnych jest spowodowana lepszą dostępnością do nich oraz większymi możliwościami zaopatrzenia i zbytu w ramach prowadzonej działalności usługowej, a także łatwością podłączenia do istniejących mediów miejskich mieszkań znajdujących się zazwyczaj na wyższych kondygnacjach.

W przypadku nowych inwestycji budowlanych pełniących funkcje przemysłowe i mieszkaniowo-gospodarcze można zaobserwować odwrotną sytuację, wraz z oddalaniem się od centrum ich liczba wzrasta (por. ryc. 62). Budowa nowych obiektów pełniących funkcję przemysłową realizowana była zazwyczaj na obrzeżach terenów zabudowanych w strefie pośredniej i peryferyjnej lub stanowiła rozbudowę istniejących wcześniej budynków przemysłowych znajdujących się bliżej centrum. Ze względu na uciążliwy rodzaj działalności, niższe ceny gruntów, dostępność komunikacyjną oraz lepszą możliwość zaopatrzenia w niezbędne surowce większość inwestorów decydowała się na realizację inwestycji przemysłowych wzdłuż głównych dróg wylotowych w obszarach zewnętrznych małych miast. Niewielka liczba decyzji budowlanych wydanych na nowe budynki pełniące funkcję mieszkaniowo-gospodarczą w strefie centralnej (12) była spowodowana przede wszystkim specyfiką centrum. Na tym obszarze inwestorzy decydowali się przede wszystkim na łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową czerpiąc korzyści z prowadzonej działalności gospodarczej. Budynki mieszkaniowo-gospodarcze, w których zazwyczaj na poziomie parteru znajduje się warsztat, niewielki magazyn lub skład, zaś wyższe kondygnacje mają przeznaczenie mieszkalne były realizowane głównie w zewnętrznych obszarach badanych ośrodków. W tych strefach, na terenie rozbudowujących się osiedli mieszkaniowych, dominowały większe powierzchniowo działki w związku z tym często można spotkać tam budynki mieszkalne wraz z przyległym garażem.

Nowe obiekty pełniące funkcję usługowo-gospodarczą charakteryzują się bardzo podobnym rozkładem przestrzennym do budynków gospodarczych i obiektów infrastrukturalnych (por. ryc. 62). Tego rodzaju zabudowa koncentrowała się przede wszystkim w obszarach zewnętrznych małych miast. Inwestorzy budujący sklepy wraz z przylegającą częścią magazynową lub biura z pomieszczeniami gospodarczymi najczęściej decydowali się na ich lokalizację wzdłuż głównych dróg tranzytowych lub bliskim sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych.

Tab. 50. Liczba inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmiestjskich strefach poszczególnych ośrodków w ujęciu rodzajowym

Rodzaj inwestycji	Strefa	Biała Rawska	Błaszki	Drzewica	Działoszyń	Kamieńsk	Krośnice	Pajęczno	Poddębice	Przedbórz	Stryków	Sulejów	Szadek	Tuszyn	Uniejów	Warta	Wieruszów	Zelów	Złoczew	Żychlin	Suma
mieszkaniowe	centralna	3	2	7	13	13	1	20	17	10	10	10	9	14	9	5	16	6	2	2	169
	wewnętrzna	8	13	10	21	18	5	27	13	11	20	43	7	18	22	8	17	24	18	16	319
	pośrednia	22	11	43	39	41	37	104	52	41	45	89	14	66	26	22	64	50	34	14	814
	peryferyjna	12	2	18	22	22	1	23	53	27	5	194	6	202	15	4	132	88	28	31	885
gospodarcze	centralna	2	5	1	1	2	10	8	9	6	10	3	11	4	6	4	11	8	0	6	107
	wewnętrzna	7	6	3	6	4	11	15	10	9	26	21	11	11	10	3	15	9	6	8	191
	pośrednia	12	12	9	17	20	23	54	71	43	22	25	6	46	14	10	62	65	13	23	547
	peryferyjna	21	5	6	22	15	10	6	28	19	5	42	5	90	8	4	111	59	18	13	487
usługowe	centralna	6	6	5	1	4	11	11	13	8	4	9	6	7	11	7	6	6	6	6	133
	wewnętrzna	8	1	3	7	0	8	12	12	4	5	6	3	10	3	8	10	3	2	9	114
	pośrednia	9	3	5	13	2	13	10	34	3	2	7	2	7	9	9	40	9	5	8	190
	peryferyjna	5	0	4	3	4	0	3	16	5	4	8	0	37	2	1	24	10	1	4	131

Tab. 50. c.d.

Rodzaj inwestycji	Strefa	Biała Rawska	Błaszki	Drzewica	Działoszyn	Kamińsk	Krośnice	Pajęczno	Poddębice	Przedbórz	Stryków	Sulejów	Szadek	Tuszyn	Uniejów	Warta	Wieruszów	Zelów	Złoczew	Żychlin	Suma
infrastrukturalne (punktowe)	centralna	0	1	0	3	0	0	1	0	1	0	0	2	1	3	2	0	1	2	0	17
	wewnętrzna	0	1	0	1	0	0	1	5	1	1	0	0	0	1	2	3	2	1	2	21
	pośrednia	3	3	1	9	2	1	9	7	0	0	2	2	5	1	4	10	0	7	1	67
	peryferyjna	4	0	1	6	0	4	1	3	0	6	2	2	11	2	3	3	1	1	4	54
przemysłowe	centralna	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2
	wewnętrzna	0	0	0	2	1	1	1	0	2	0	0	2	0	0	0	1	0	1	0	11
	pośrednia	0	1	1	1	0	2	2	1	2	0	3	1	0	2	1	6	1	0	0	24
	peryferyjna	0	0	0	4	1	2	3	3	0	1	3	0	5	0	0	10	2	3	1	38
mieszkaniowo-gospodarcze	centralna	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	2	1	0	0	0	2	2	0	12
	wewnętrzna	1	1	3	1	1	0	0	2	1	0	0	0	3	3	0	0	5	4	1	26
	pośrednia	1	3	1	1	9	3	8	9	3	4	6	1	4	1	4	2	16	13	2	91
	peryferyjna	1	0	1	6	2	0	0	13	2	0	21	1	31	3	1	10	36	7	1	136

Tab. 50. c.d.

Rodzaj inwestycji		Biała Rawska	Błaszki	Drzewica	Działoszyn	Kamieńsk	Krośnice	Pajęczno	Poddębice	Przedbórz	Stryków	Sulejów	Szadek	Tuszyn	Uniejów	Warta	Wieruszów	Zelów	Złoczew	Żychlin	Suma
mieszkanioowo-usługowe	centralna	6	2	4	1	2	2	4	10	4	1	1	2	5	1	2	8	2	5	5	67
	wewnętrzna	0	2	2	2	0	0	4	10	1	2	1	0	1	1	2	3	4	3	3	41
	pośrednia	2	0	4	0	0	1	6	10	2	0	1	0	2	0	0	4	2	2	2	38
	peryferyjna	0	0	2	2	0	0	0	5	0	0	0	0	11	0	0	3	0	1	0	24
usługowo-gospodarcze	centralna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
	wewnętrzna	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	1	1	7
	pośrednia	1	2	1	0	1	0	1	2	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	12
	peryferyjna	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	7	0	0	1	0	0	1	11

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Analizując udział poszczególnych rodzajów inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego należy zauważyć dominację nowej zabudowy mieszkaniowej we wszystkich czterech strefach wewnątrzmiastowych. Przewaga tego rodzaju inwestycji zaznacza się zwłaszcza w Drzewicy, Działoszynie, Kamieńsku, Pajęcznie, Sulejowie, Tuszynie, Uniejowie oraz Złoczewie. W wielu ośrodkach widoczna jest pewna prawidłowość wskazująca na sytuację, w której wraz z oddalaniem się od centrum wzrasta udział nowych budynków pełniących funkcję mieszkalną, zazwyczaj największy ich odsetek był charakterystyczny dla strefy pośredniej (0,5-1 km od rynku). Jedynie w Działoszynie widoczny jest inny rozkład przestrzenny nowej zabudowy mieszkaniowej, w centrum tego miasta realizowano większość budynków mieszkalnych, zaś wraz ze zbliżaniem do obszarów

peryferyjnych udział nowej zabudowy mieszkaniowej stopniowo malał ustępując miejsca innemu rodzajowi inwestycji budowlanych (por. ryc. 63).

Nowe obiekty budowlane pełniące funkcje gospodarcze były realizowane w badanej grupie jednostek osadniczych we wszystkich wewnątrzmijskich strefach, jednak ich udział w większości ośrodków wzrastał wraz z oddalaniem się od centrum. Szczególnie jest to widoczne w Białej Rawskiej, Błaszczach, Działoszynie, Kamieńsku, Przedborzu, Uniejowie i Warcie. Jedynie w Strykowie i Szadku największy odsetek nowych budynków gospodarczych odnotowano w centrum (por. ryc. 63).

Należy także zauważyć duży udział nowej zabudowy usługowej w strefie centralnej i wewnętrznej większości badanych ośrodków. Dla porównania tereny peryferyjne charakteryzowały się niewielkim odsetkiem tego rodzaju nowej zabudowy na tle pozostałych obiektów. Wśród wszystkich 19 małych miast województwa łódzkiego największy udział realizowanych obiektów usługowych w centrum był charakterystyczny dla Białej Rawskiej, Krośniewic oraz Warty (por. ryc. 63).

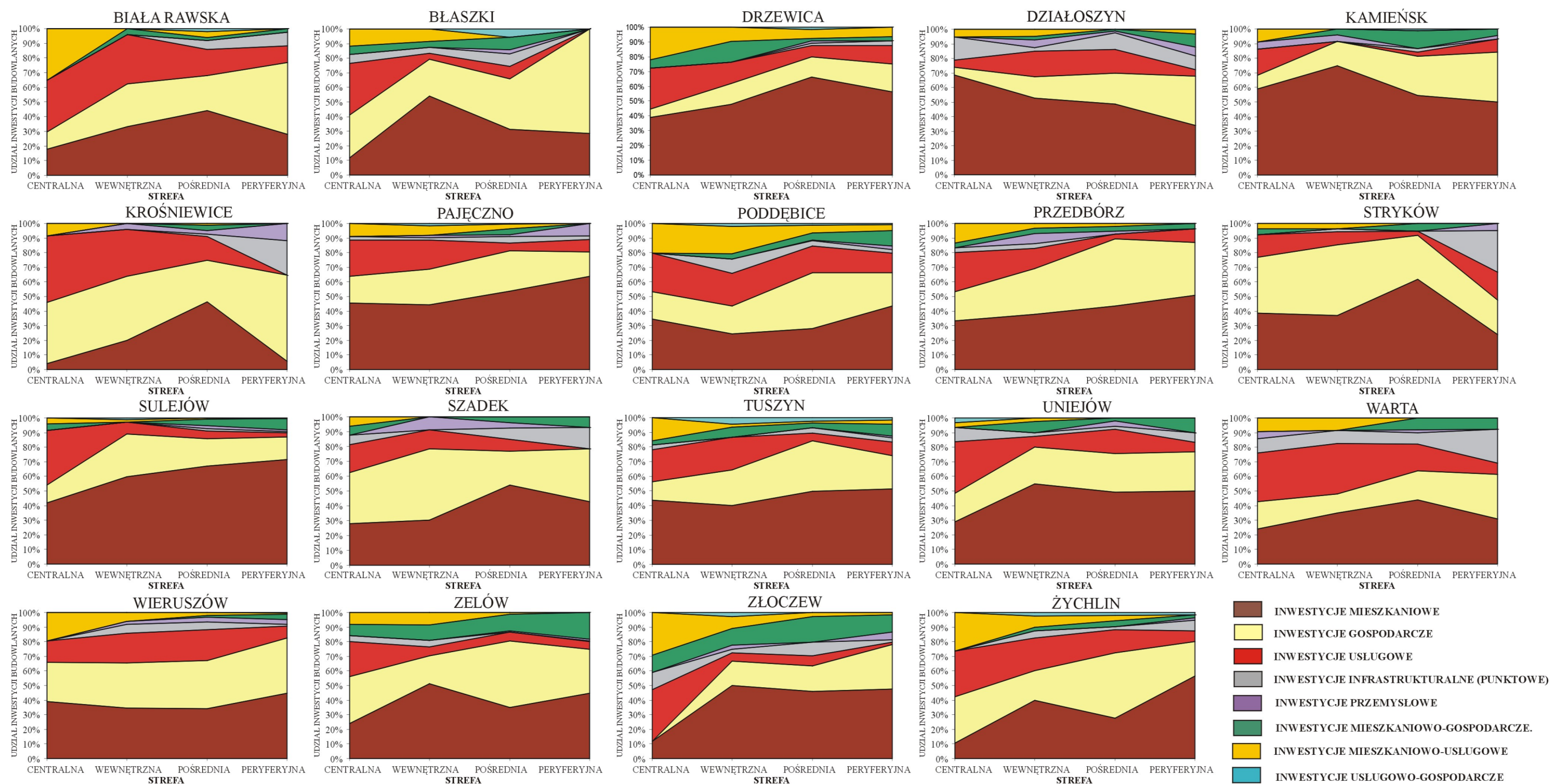
Największy odsetek punktowych inwestycji infrastrukturalnych zanotowano w strefie peryferyjnej i pośredniej małych miast, w pozostałych obszarach wewnątrzmijskich ich udział był mniejszy. Nieco inny rozkład przestrzenny tego rodzaju inwestycji był widoczny w Działoszynie, Uniejowie oraz Złoczewie. W tych ośrodkach punktowe obiekty infrastrukturalne realizowano znacznie częściej w centrum niż na pozostałych obszarach (por. ryc. 63).

Nowe obiekty budowlane, pełniące funkcję przemysłową stanowiły niewielki odsetek realizowanych inwestycji budowlanych. Największy ich udział był widoczny w obszarach peryferyjnych lub w strefie wewnętrznej małych miast; szczególnie w Działoszynie, Krośniewicach, Pajęcznie, Przedborzu, Szadku i Złoczewie (por. ryc. 63).

Większość wewnątrzmijskich stref badanych ośrodków miejskich regionu łódzkiego charakteryzowała się małym udziałem inwestycji mieszkaniowo-gospodarczych; jedynie w Drzewicy, Kamieńsku, Żelowie i Złoczewie tego rodzaju obiekty budowlane stanowiły istotny odsetek nowych inwestycji budowlanych (por. ryc. 63).

Budynki pełniące funkcję mieszkaniowo-usługową w wielu małych miastach największy udział posiadały w strefie centralnej; tylko w Drzewicy, Poddębicach, Złoczewie i Żychlinie zaznaczały się w niewielkim stopniu w pozostałych wewnątrzmijskich strefach. Udział inwestycji usługowo-gospodarczych na obszarze małych ośrodków miejskich był znikomy, jedynie w Błaszczach (w strefie pośredniej) i Tuszynie (w strefie wewnętrznej) zanotowano nieco większy odsetek tego rodzaju obiektów budowlanych (por. ryc. 63).





Ryc. 63. Udział nowych inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wewnątrzmijskich strefach poszczególnych małych miast

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Tab. 51. Liczba i udział wyznaczonych obszarów o przeważającym rodzaju inwestycji budowlanych w poszczególnych miastach

Miasta			Dominujący (powyżej 50%) rodzaj inwestycji w wyznaczonych obszarach									
			brak inwestycji	mieszkaniowa	gospodarcza	usługowa	infrastrukturalna*	przemysłowa	mieszkaniowo-gospodarcza	mieszkaniowo-usługowa	usługowo-gospodarcza	50% udział różnych inwestycji
Grupa 1	Szadek	[szt.] [%]	1758 96,9	16 0,9	17 0,9	3 0,2	4 0,2	1 0,1	1 0,1	1 0,1	0 0	13 0,7
	Uniejów	[szt.] [%]	1273 93,2	45 3,3	19 1,4	13 1,0	3 0,2	1 0,1	0 0	5 0,4	0 0	7 0,5
	Biała Rawska	[szt.] [%]	1024 92,1	29 2,6	25 2,2	15 1,3	6 0,5	0 0	1 0,1	2 0,2	0 0	10 0,9
	Złoczew	[szt.] [%]	1184 90,4	53 4,0	19 1,5	10 0,8	8 0,6	2 0,2	19 1,5	6 0,5	1 0,1	8 0,6
	Żychlin	[szt.] [%]	839 88,7	42 4,4	24 2,5	20 2,1	5 0,5	0 0	2 0,2	6 0,6	2 0,2	6 0,6
	Działoszyn	[szt.] [%]	347 74,6	52 11,2	18 3,9	11 2,4	4 0,9	3 0,6	3 0,6	2 0,4	0 0	25 5,4
Grupa 2	Warta	[szt.] [%]	977 93,6	24 2,3	11 1,1	15 1,4	8 0,8	1 0,1	1 0,1	2 0,2	0 0	5 0,5
	Kamieńsk	[szt.] [%]	917 91,8	41 4,1	16 1,6	4 0,4	2 0,2	1 0,1	4 0,4	1 0,1	0 0	13 1,3
	Stryków	[szt.] [%]	867 90,2	40 4,2	21 2,2	8 0,8	2 0,2	0 0	1 0,1	1 0,1	0 0	21 2,2
	Pajęczno	[szt.] [%]	1347 89,0	81 5,4	37 2,4	9 0,6	7 0,5	3 0,2	0 0	3 0,2	1 0,1	26 1,7
	Drzewica	[szt.] [%]	461 83,2	49 8,8	11 2,0	12 2,2	2 0,4	1 0,2	4 0,7	4 0,7	0 0	10 1,8
	Przedbórz	[szt.] [%]	487 80,1	54 8,9	27 4,4	11 1,8	1 0,2	3 0,5	3 0,5	3 0,5	0 0	19 3,1
	Krośniewice	[szt.] [%]	296 79,1	19 5,1	24 6,4	16 4,3	3 0,8	3 0,8	0 0	0 0	0 0	13 3,5
	Poddębice	[szt.] [%]	699 77,8	70 7,8	31 3,5	32 3,6	5 0,6	3 0,3	7 0,8	8 0,9	0 0	43 4,8
	Błaszki	[szt.] [%]	145 73,6	11 5,6	14 7,1	8 4,1	4 2,0	1 0,5	3 1,5	3 1,5	1 0,5	7 3,6
Grupa 3	Sulejów	[szt.] [%]	2163 89,2	170 7,0	29 1,2	15 0,6	1 0,0	2 0,1	11 0,5	0 0	0 0	33 1,4
	Tuszyn	[szt.] [%]	2063 85,5	174 7,2	71 2,9	35 1,4	8 0,3	3 0,1	16 0,7	6 0,2	5 0,2	33 1,4
	Zelów	[szt.] [%]	978 82,1	86 7,2	48 4,0	12 1,0	5 0,4	2 0,2	24 2,0	3 0,3	0 0	33 2,8
	Wieruszów	[szt.] [%]	479 69,1	82 11,8	51 7,4	30 4,3	7 1,0	9 1,3	5 0,7	7 1,0	0 0	23 3,3
Suma		[szt.] [%]	18304 87,6	1138 5,4	513 2,5	279 1,3	85 0,4	39 0,2	105 0,5	63 0,3	10 0,0	348 1,7

\* nie dotyczy inwestycji infrastrukturalnych o charakterze liniowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Analizując rozmieszczenie poszczególnych rodzajów inwestycji budowlanych realizowanych w 19 małych miastach województwa łódzkiego dokonano sztucznego podziału przestrzeni wewnątrzmięskiej na mniejsze jednostki (kwadraty o powierzchni 1 ha). W obszar zajmowany przez badane ośrodki miejskie wrysowano siatkę kwadratów o boku 100 m i zbadano liczebność poszczególnych rodzajów realizowanych tam obiektów budowlanych. Dokonując generalizacji uzyskanych wyników obliczono przeważający (stanowiący powyżej 50%) rodzaj inwestycji budowlanych. Na podstawie udziału poszczególnych obiektów budowlanych w wyznaczonych jednostkach przestrzennych (kwadratach) przypisano im dominujący rodzaj inwestycji. W tym celu zastosowano używany w rejestrach pozwoleń na budowę podział rodzajowy realizowanych obiektów budowlanych na: mieszkaniowe, gospodarcze, usługowe, infrastrukturalne, przemysłowe, mieszkaniowo-gospodarcze, mieszkaniowo-usługowe i usługowo-gospodarcze. W sytuacji, gdy w danej jednostce przestrzennej udział realizowanych inwestycji stanowił po 50%, np. dwa obiekty mieszkaniowe i dwa usługowe powstałe na obszarze o powierzchni 1 ha, zdecydowano o zaklasyfikowaniu takiej jednostki do osobnej grupy (por. tab. 51). Graficznym przedstawieniem rozmieszczenia inwestycji budowlanych w ujęciu rodzajowym jest zbiór map Badanych ośrodków miejskich (por. ryc. 64A-G). Analizę rozmieszczenia poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych przeprowadzono na podstawie wcześniejszego podziału małych miast na trzy podstawowe grupy (por. tab. 48).

W większości ośrodków zaklasyfikowanych do grupy 1 (Biała Rawska, Szadek, Uniejów, Złoczew i Żychlin) można zauważyć bardzo mały udział wyznaczonych obszarów (o powierzchni 1 ha), w których w analizowanym okresie realizowano inwestycje budowlane, jedynie Działoszyn wyróżniał się większym niż pozostałe miasta odsetkiem obszarów z nowymi obiektami budowlanymi. W strukturze rodzajowej realizowanych inwestycji budowlanych Działoszyna, Żychlina, Złoczewa, Uniejowa i Białej Rawskiej największy udział miały wyznaczone jednostki przestrzenne, w których powstały obiekty mieszkalne, zaś w Szadku mieszkalne i gospodarcze (por. tab. 51). Obszary, w których nowe budynki mieszkalne były dominujące w Białej Rawskiej, Szadku, Złoczewie i Żychlinie charakteryzowały się dość dużym rozproszeniem, zaś w Działoszynie i Uniejowie stanowiły zwarte ciągi wychodzące ze strefy centralnej ku peryferiom. W ośrodkach zaklasyfikowanych do pierwszej grupy można zauważyć, że obszary o dominującej nowej zabudowie gospodarczej są rozproszone we wszystkich wewnątrzmięjskich strefach. W większości miast obiekty o funkcji usługowej przeważały w strefie centralnej, tylko w Białej Rawskiej oraz Działoszynie widoczna jest ich koncentracja w innych wewnątrzmięjskich strefach.

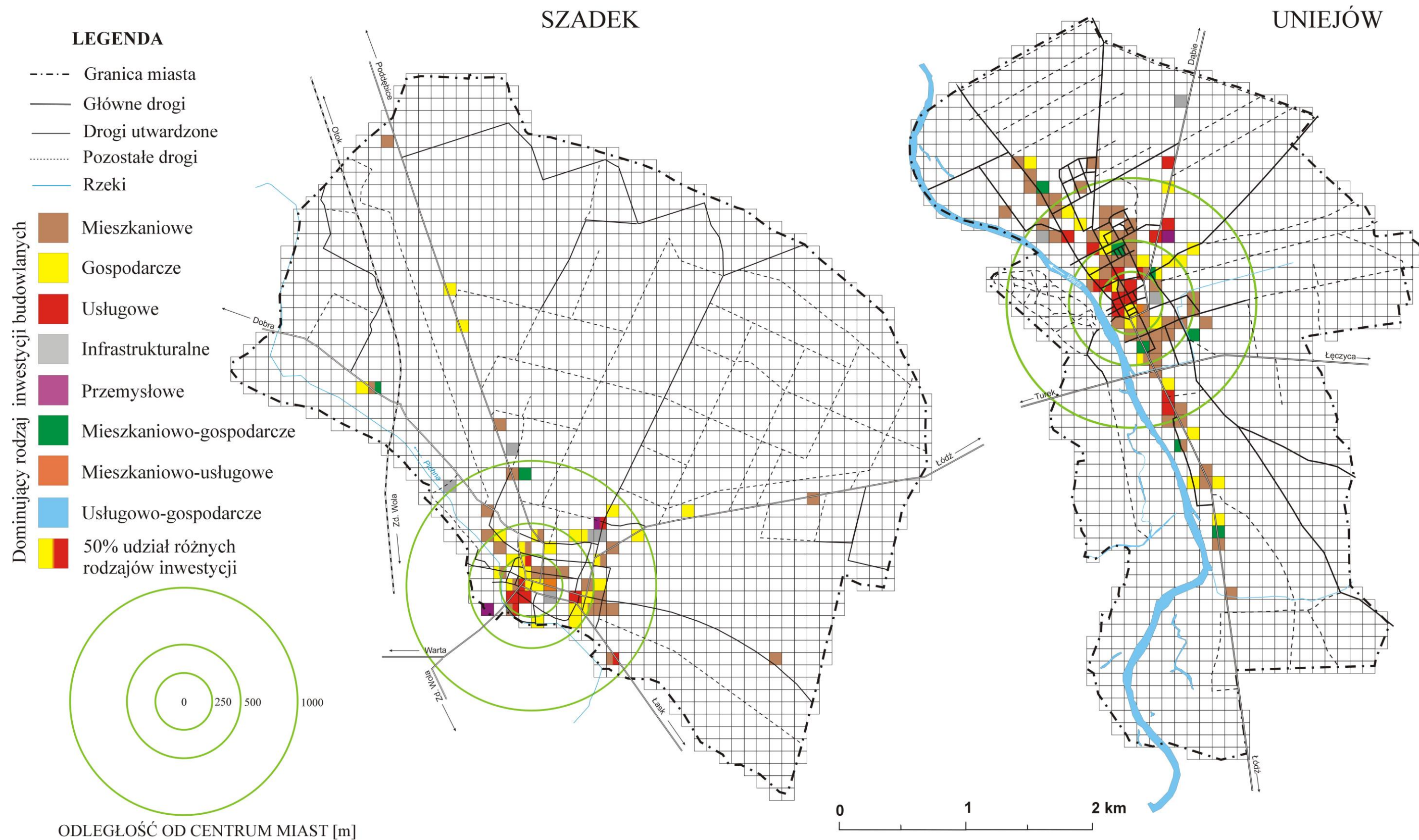
W centrum Żychlina, Białej Rawskiej oraz Złoczewa widoczne jest również skupienie obiektów mieszkaniowo-usługowych. Należy także zauważyć w Uniejowie i Złoczewie ponadprzeciętny udział obszarów o dominujących inwestycjach mieszkaniowo-gospodarczych zlokalizowanych głównie w zewnętrznych strefach tych ośrodków. W zewnętrznych strefach większości miast zaznaczają się również obszary o dominujących punktowych obiektach infrastrukturalnych, co należałoby wiązać z rozbudową istniejących tam osiedli mieszkaniowych lub budową nowych tego typu jednostek i koniecznością zaopatrzenia ich w dostęp do niezbędnych miejskich mediów (por. ryc. 64A-B).

Większość miast zaklasyfikowanych do grupy 2 charakteryzuje się niewielkim udziałem wyznaczonych obszarów, w których w latach 1995-2004 realizowano inwestycje budowlane, tylko w Błazkach i Poddębicach ich odsetek jest większy niż w pozostałych ośrodkach. W strukturze rodzajowej Krośniewic i Błazek największy udział miały wyznaczone jednostki przestrzenne, w których dominowały nowe obiekty gospodarcze, zaś w pozostałych miastach przeważały nowe obiekty mieszkaniowe (por. tab. 51). Strefa centralna Błazek, Drzewicy, Kamieńska, Pajęczna, Poddębic, Przedborza, Strykowa i Warty wyróżniała się dużym zróżnicowaniem rodzajowym powstających tam obiektów budowlanych. W tych ośrodkach sąsiadują ze sobą obszary o dominującej zabudowie mieszkaniowej, gospodarczej, usługowej, infrastrukturalnej, mieszkaniowo-gospodarczej lub przemysłowej, natomiast w centrum Krośniewic widoczna jest przewaga obszarów z realizowanymi obiektami usługowymi i gospodarczymi. Duże zróżnicowanie rodzajowe budowanych inwestycji jest również widoczne w strefie wewnętrznej Błazek, Drzewicy, Poddębic, Przedborza i Warty; zaś w Kamieńsku, Pajęcznie i Strykowie w tej strefie przeważały nowe obiekty mieszkaniowe i gospodarcze, a w Krośniewicach realizowano głównie budynki usługowe i gospodarcze. W strefie pośredniej miast zaklasyfikowanych do drugiej grupy wśród nowych inwestycji dominowały obiekty mieszkaniowe i gospodarcze uzupełnione jedynie nową zabudową usługową, mieszkaniowo-gospodarczą lub przemysłową oraz obiektami infrastruktury punktowej. Tereny peryferyjne Błazek, Kamieńska, Krośniewic, Strykowa i Warty cechowały się niewielką liczbą realizowanych tam inwestycji budowlanych, zaś struktura rodzajowa nowych obiektów była bardzo zróżnicowana. W pozostałych miastach należących do tej grupy na obszarach peryferyjnych można zauważyć przewagę nowej zabudowy mieszkaniowej uzupełnioną budynkami gospodarczymi i usługowymi na terenie rozbudowujących się osiedli mieszkaniowych lub wzdłuż głównych tras tranzytowych. W strefie peryferyjnej Pajęczna i Poddębic można także dostrzec pewną koncentrację nowych budynków przemysłowych. Na tym skrajnie

zewnątrznym obszarze w większości miast realizowano również punktowe obiekty infrastrukturalne zlokalizowane zazwyczaj w dużej odległości od istniejącej zabudowy (por. ryc. 64C-E).

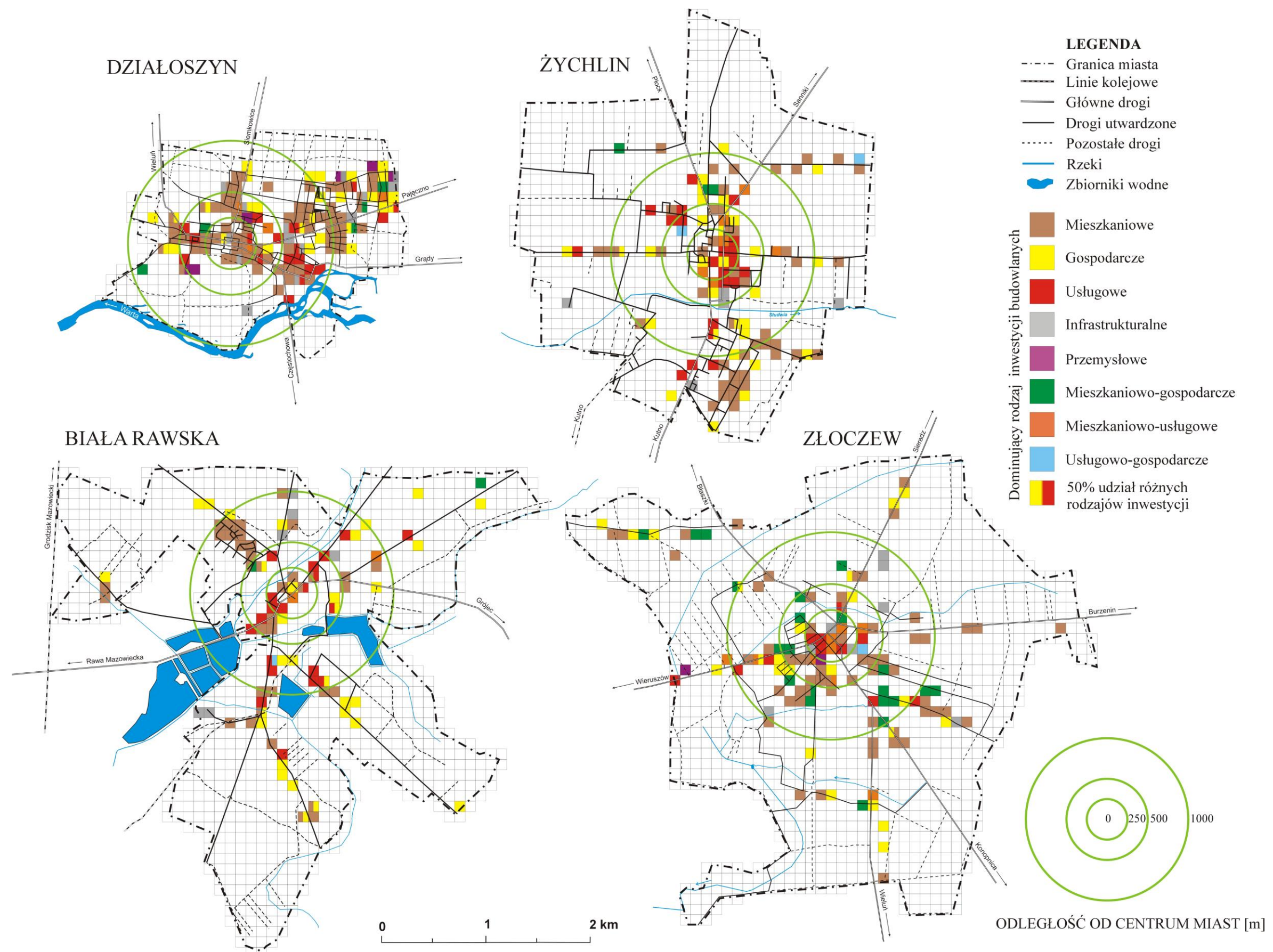
Ostatnią grupę miast tworzą cztery ośrodki wyróżniające się w analizowanym okresie największą liczbą realizowanych inwestycji budowlanych. W tej grupie na szczególną uwagę zasługuje Wieruszów, w którym udział wyznaczonych wewnątrzmijskich obszarów z nowymi inwestycjami budowlanymi był największy wśród wszystkich 19 małych miast województwa łódzkiego (por. tab. 51). Strefa centralna Sulejowa, Tuszyna oraz Wieruszowa charakteryzowała się dużą liczbą nowych inwestycji budowlanych, zaś w centrum Zelowa zainteresowanie inwestorów budową nowych obiektów było znacznie mniejsze. W Wieruszowie, Tuszynie oraz Zelowie zwarte obszary nowej zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w we wszystkich wewnątrzmijskich strefach, bezpośrednio sąsiadują z terenami, na których dominują nowe obiekty gospodarcze, usługowe lub mieszkaniowo-gospodarcze, natomiast w Sulejowie widoczna jest wyraźna dominacja nowej zabudowy mieszkaniowej we wszystkich wewnątrzmijskich strefach. W Wieruszowie oraz Zelowie można także zauważyć dość duże obszary zwartej nowej zabudowy gospodarczej zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych, poza tym w Wieruszowie charakterystyczny jest duży udział terenów, w których realizowano obiekty przemysłowe, zaś w Zelowie mieszkaniowo-gospodarcze. Obszary peryferyjne Tuszyna i Sulejowa wyróżniają się wyraźną przewagą nowej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie dużych, jak na skalę małych miast, osiedli mieszkaniowych - Tuszyn Las i Podklasztorze. Na tych osiedlach widoczna jest także duża koncentracja nowych obiektów gospodarczych, usługowych i mieszkaniowo-gospodarczych. Lokalizacja tych inwestycji świadczy o wzroście powierzchni obszarów zurbanizowanych w strefach peryferyjnych Tuszyna i Sulejowa. W Tuszynie, w kilku miejscach przy drodze krajowej, należy zauważyć koncentrację nowych obiektów usługowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-gospodarczych. Ich lokalizacja wynika z bliskości targowiska oraz doskonałej dostępności komunikacyjnej. Tuszyn wyróżnia się także na tle pozostałych małych miast największą liczbą obszarów, w których przeważała zabudowa usługowo-gospodarcza (por. ryc. 64F-G).





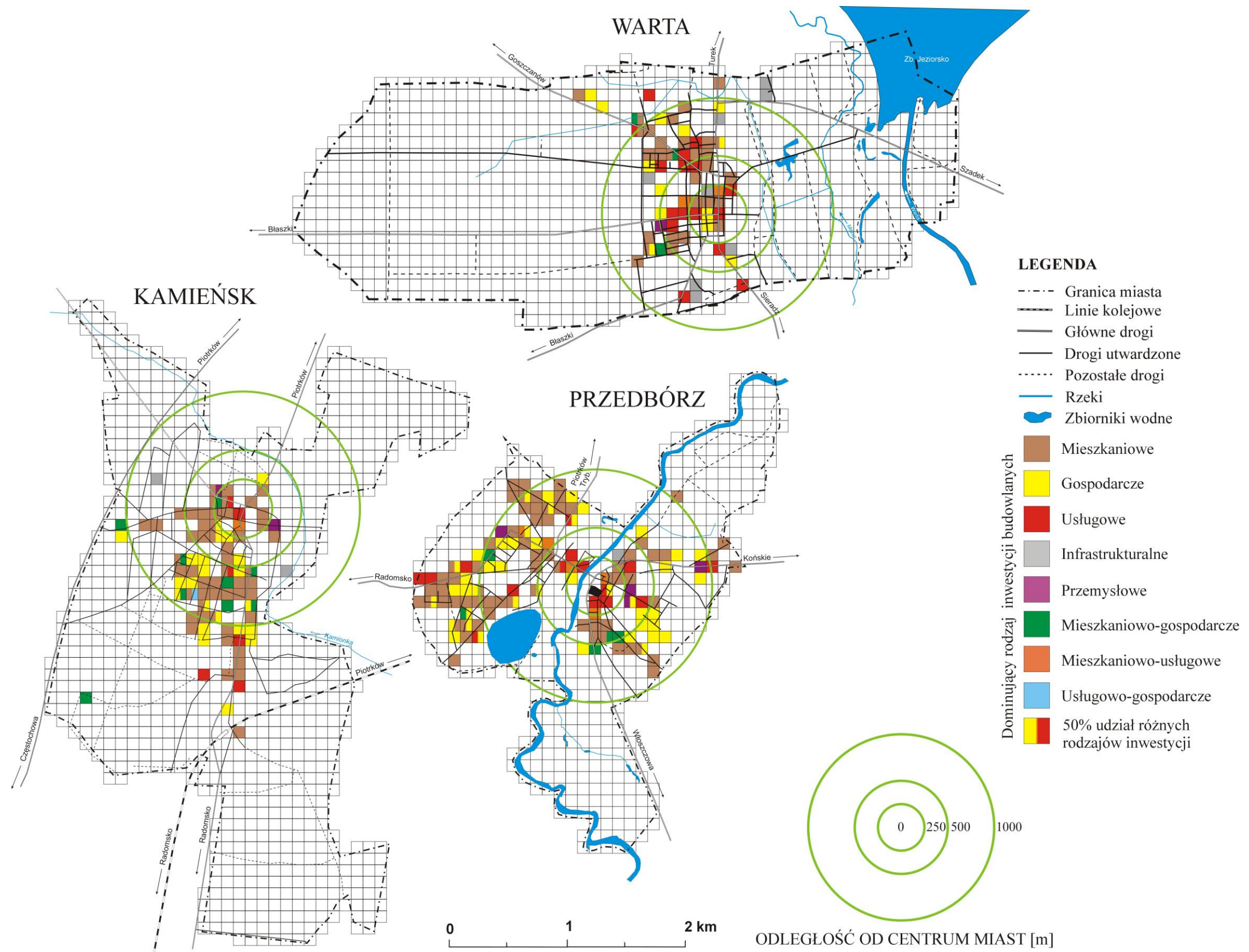
Ryc. 64A. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych (w ujęciu rodzajowym) realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 1)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych





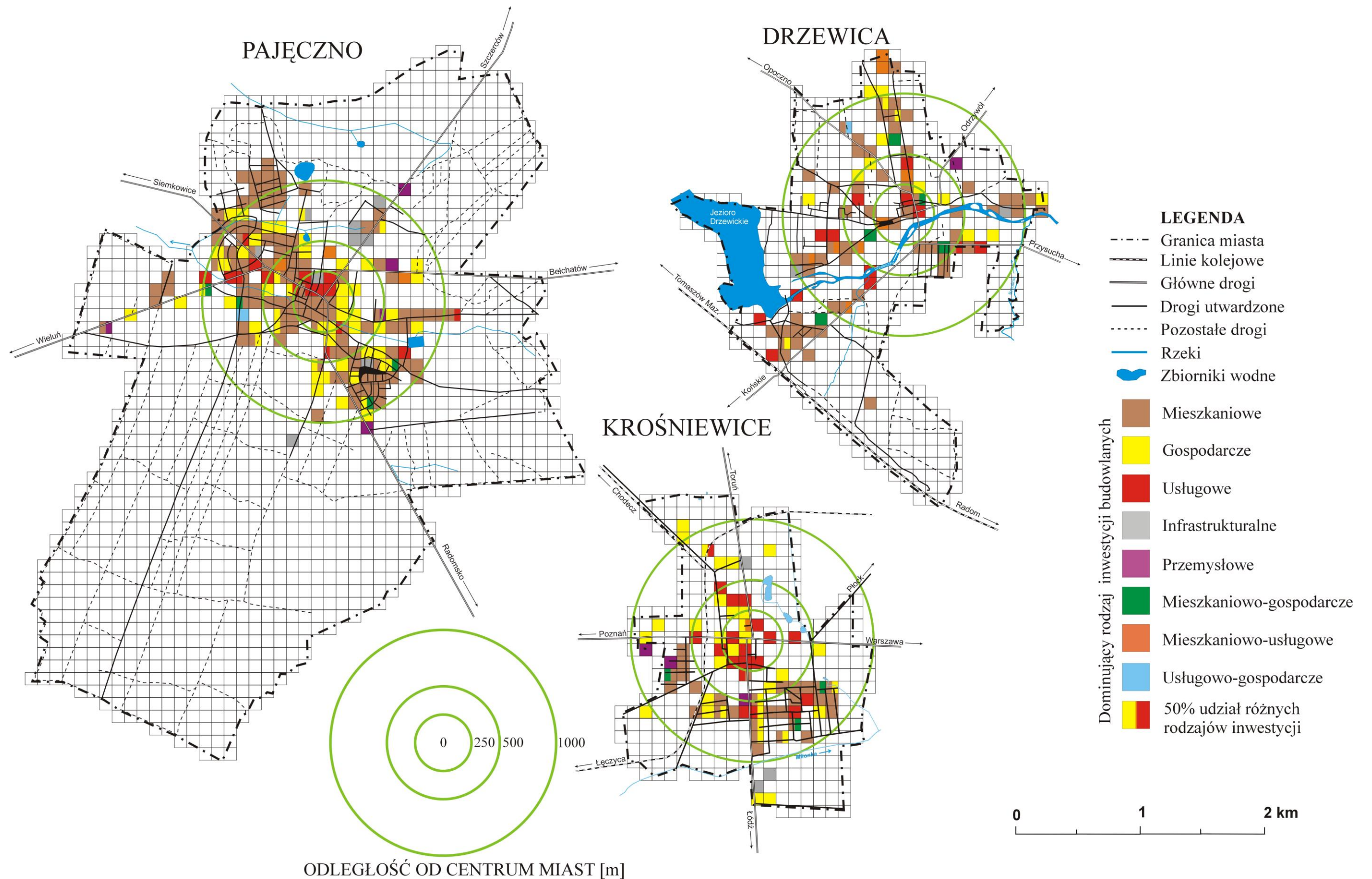
Ryc. 64B. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych (w ujęciu rodzajowym) realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 1)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych





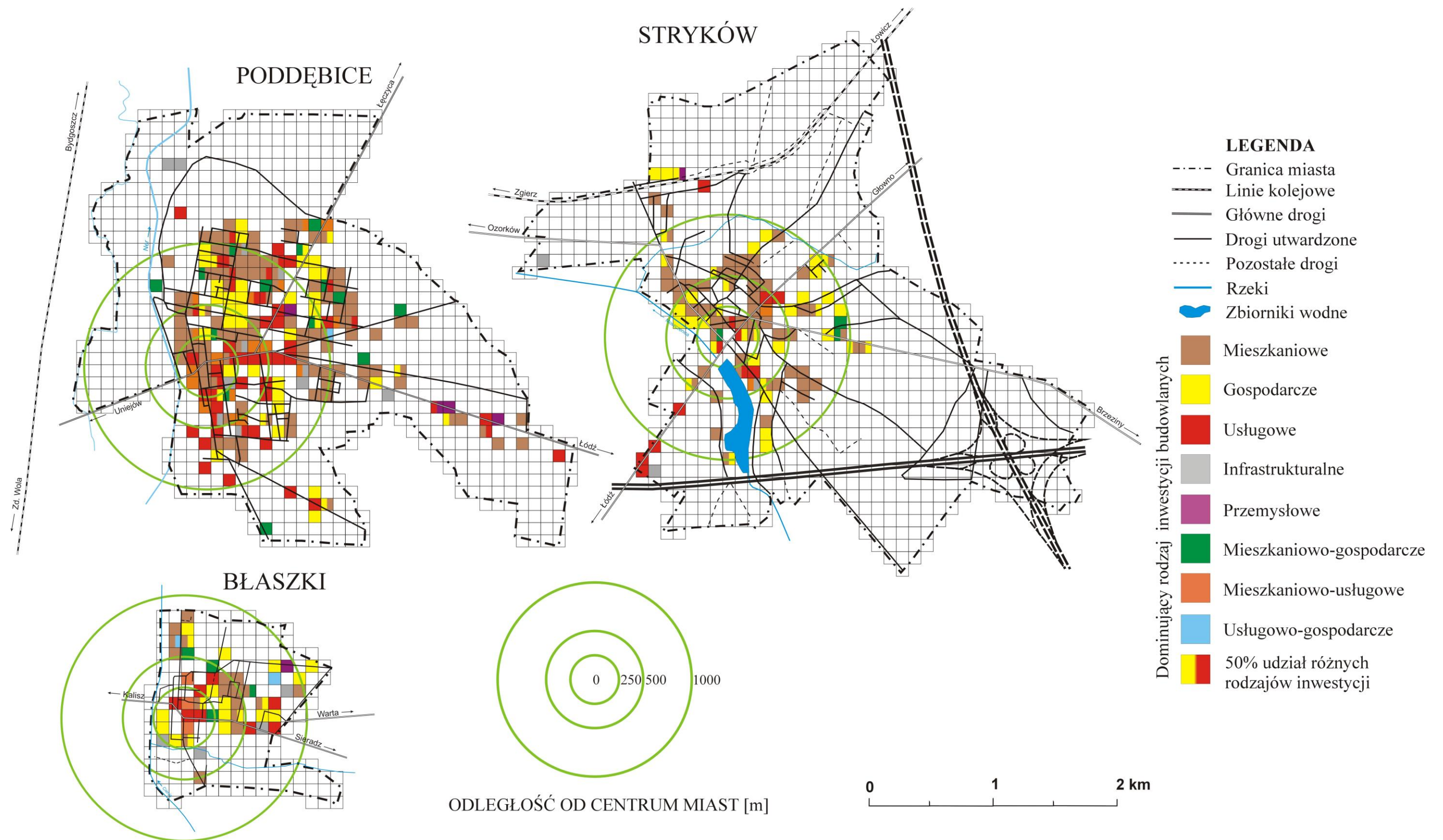
Ryc. 64C. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych (w ujęciu rodzajowym) realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych





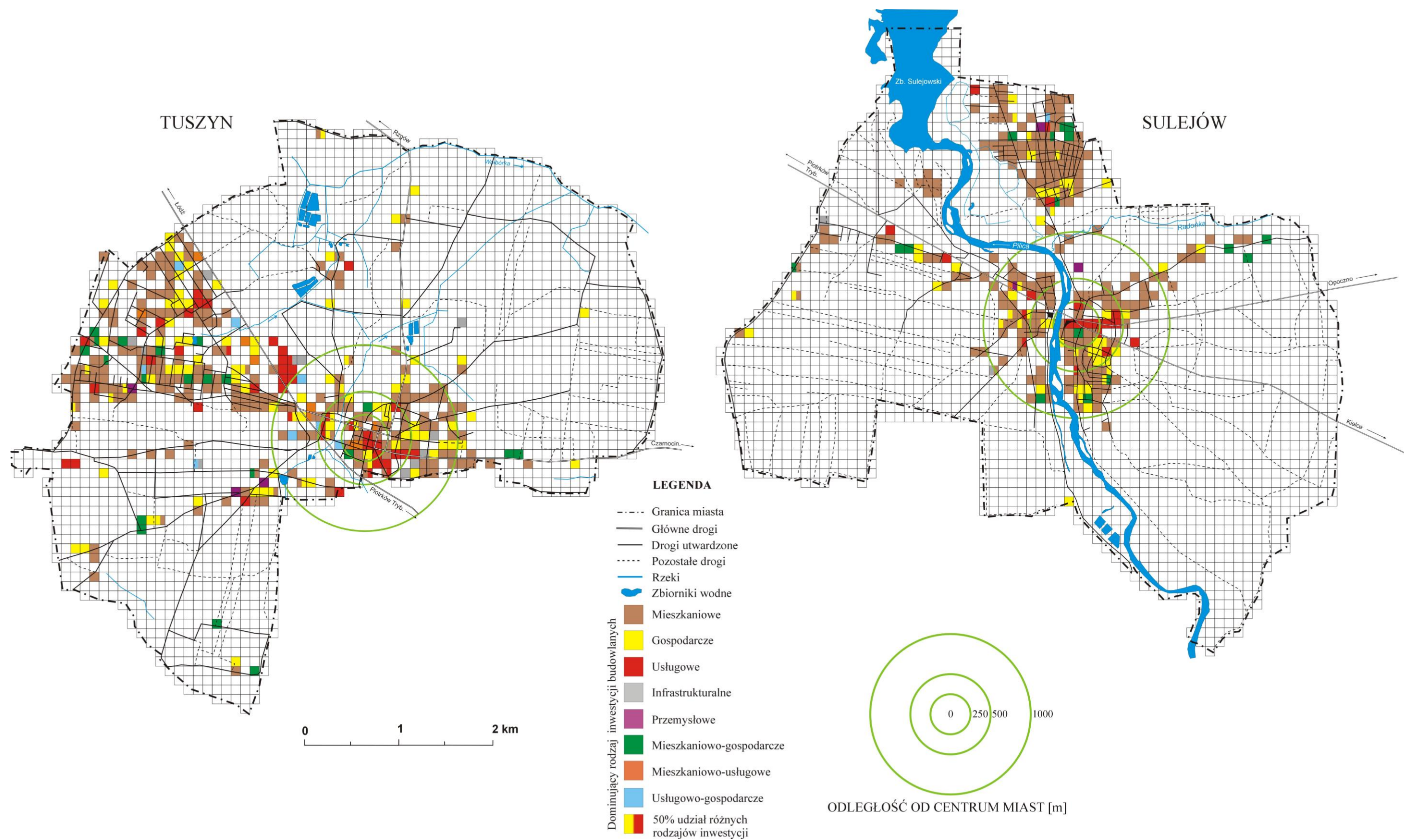
Ryc. 64D. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych (w ujęciu rodzajowym) realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych





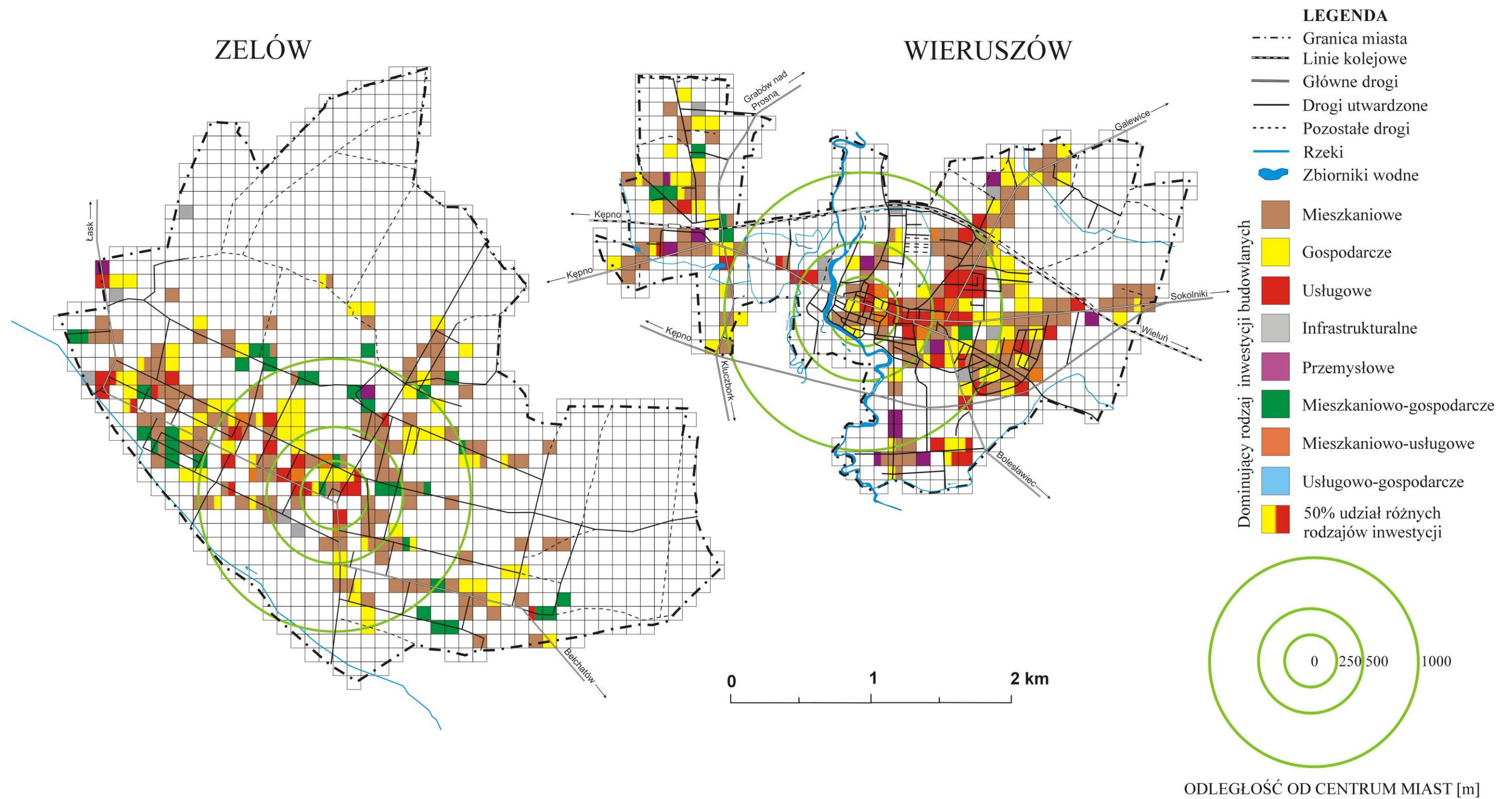
Ryc. 64E. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych (w ujęciu rodzajowym) realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych





Ryc. 64F. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych (w ujęciu rodzajowym) realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 3)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

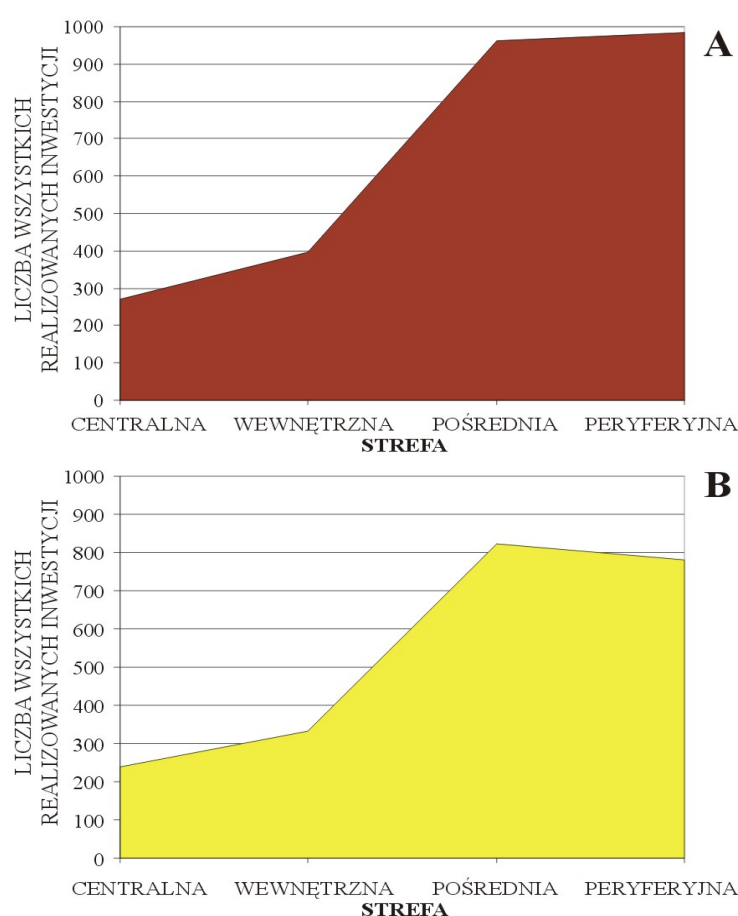




Ryc. 64G. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych (w ujęciu rodzajowym) realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 3)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Poszukując innych prawidłowości w rozmieszczeniu nowych inwestycji budowlanych powstałych w przestrzeni małych miast województwa łódzkiego starano się odpowiedzieć na pytanie czy istnieje związek między okresem realizacji a lokalizacją inwestycji budowlanych? W tym celu analizowany okres 10 lat podzielono na dwa pięcioletnie podokresy różniące się liczbą podejmowanych inicjatyw budowlanych (por. rozdz. 2.2.).

Na podstawie danych adresowych zawartych w rejestrach pozwoleń na budowę określono szczegółową lokalizację obiektów budowlanych (bez inwestycji infrastrukturalnych o charakterze liniowym) realizowanych w latach 1995-99 i 2000-04 w wyodrębnionych strefach wewnątrzmijskich. Następną czynnością była analiza liczebności nowych obiektów budowlanych w poszczególnych strefach badanych ośrodków miejskich.



*Ryc. 65. Liczba inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmijskich strefach małych miast regionu łódzkiego w latach:*

*A - 1995-99; B – 2000-04*

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Uzyskane wyniki wskazują na zbieżny rozkład przestrzenny obiektów budowlanych realizowanych w obu wyznaczonych pięcioletnich podokresach na terenie małych miast województwa łódzkiego (por. ryc. 65). Od 1995 do 1999 roku najwięcej inwestycji budowlanych podejmowano w strefie peryferyjnej (niemal 38% wszystkich realizowanych

w tym czasie inwestycji) i pośredniej (37%), zaś na początku XXI wieku największa liczba pozwoleń na budowę przypadła na strefę pośrednią (38% ogółu realizowanych w tym czasie obiektów budowlanych) i obszary peryferyjne małych miast (36%). W obu okresach najmniejszym zainteresowaniem inwestorów charakteryzowała się strefa centralna – w latach 1995-99 wydano 270 pozwoleń (10%), natomiast od 2000 do 2004 roku realizowano tam 238 inwestycji budowlanych (11%). W strefie wewnętrznej (250-500 m od rynku) w latach 1995-99 łącznie wydano 397 decyzji budowlanych (15%), natomiast od 2000 do 2004 roku na tą strefę przypadły w sumie 333 (15%) realizowane inwestycje (por. tab. 52).

Przedstawiony rozkład obiektów budowlanych w przestrzeni małych miast województwa łódzkiego może świadczyć o istnieniu niezmiennych trendów lokalizacyjnych w analizowanym okresie. Uśrednione wyniki dla całego zbioru małych miast pozwalają stwierdzić, że w latach 1995-2004 dla inwestorów najatrakcyjniejszymi obszarami do budowy nowych obiektów, pozostawały tereny oddalone od centrum o co najmniej 500 metrów.

*Tab. 52. Liczba wydanych pozwoleń na budowę\* obiektom zlokalizowanym w wyznaczonych strefach wewnątrzmiastowych małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-99 i 2000-04*

Miasta		Strefa centralna		Strefa wewnętrzna		Strefa pośrednia		Strefa peryferyjna	
		1995-99	2000-04	1995-99	2000-04	1995-99	2000-04	1995-99	2000-04
Grupa 1	Szadek	12	20	12	11	14	12	6	8
	Uniejów	16	15	17	23	18	35	10	20
	Biała Rawska	10	7	7	17	23	27	11	32
	Złoczew	8	9	20	16	41	33	27	32
	Żychlin	6	13	23	17	22	29	25	30
	Działoszyn	9	10	15	25	27	53	31	34
Grupa 2	Warta	14	7	12	11	30	20	8	5
	Kamieńsk	12	10	17	7	55	20	24	20
	Stryków	11	15	23	31	42	31	11	10
	Pajęczno	26	18	26	35	100	94	12	24
	Drzewica	10	8	11	10	26	39	18	14
	Przedbórz	22	8	16	13	64	30	32	21
	Krośnice	12	12	13	12	37	43	8	9
	Podębice	23	26	26	27	90	96	66	56
	Błaszki	6	11	14	10	17	18	5	2
Grupa 3	Sulejów	13	11	49	23	74	59	177	94
	Tuszyn	21	11	27	18	82	51	222	172
	Zelów	15	10	34	13	77	66	98	98
	Wieruszów	24	17	35	14	122	66	194	100
Suma		270	238	397	333	961	822	985	781

\* bez inwestycji infrastrukturalnych charakterze liniowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Rozkład przestrzenny inwestycji w poszczególnych ośrodkach miejskich potwierdza przedstawioną powyżej tendencję lokalizacji obiektów budowlanych. W 11 małych miastach w latach 1995-99 i 2000-04 najwięcej pozwoleń na budowę przypadło na strefę pośrednią

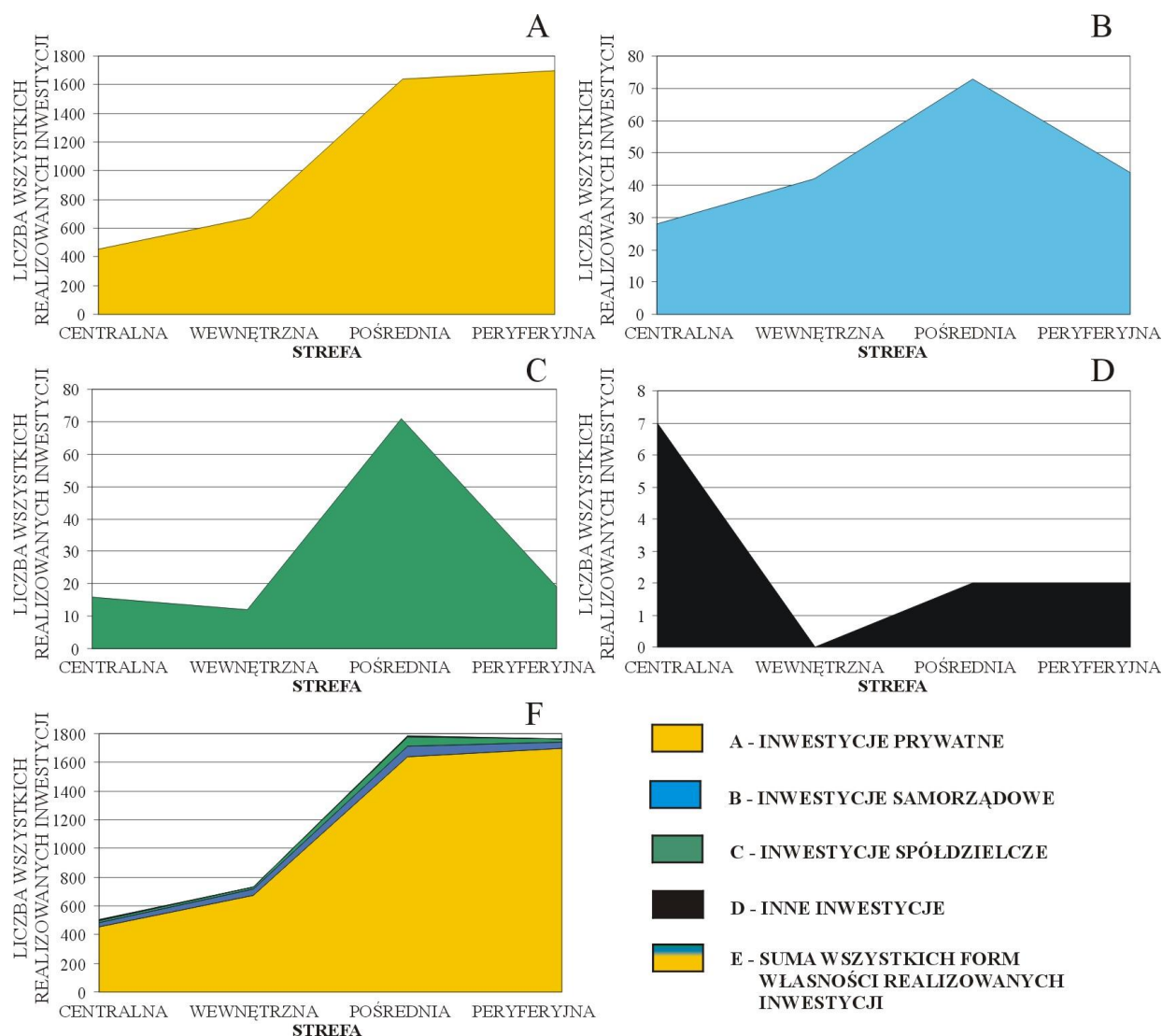
oddaloną od centralnego placu lub skrzyżowania głównych dróg o 0,5-1 km, zaś w 5 jednostkach zdecydowana większość inwestycji była realizowana w obszarach peryferyjnych (por. tab. 52). Zjawisko to może świadczyć o dokonującej się urbanizacji zewnętrznych obszarów tych miast. W Białej Rawskiej w pierwszym okresie przeważały inwestycje lokowane w strefie pośredniej, zaś na początku XXI wieku większość inwestorów preferowała budowę na terenach peryferyjnych, natomiast w Działoszynie początkowo przeważały nowe inwestycje budowlane w strefie peryferyjnej, zaś od 2000 roku w strefie pośredniej. Jedynie w Szadku w badanym okresie można zaobserwować większe zainteresowanie inwestorów budową nowych obiektów w ścisłym centrum. Porównując liczbę wydanych pozwoleń budowlanych w zbiorze małych miast w obu pięcioletnich okresach należy odnotować fakt wyraźnego ograniczenia po 2000 roku podejmowanych inicjatyw budowlanych we wszystkich wewnątrzmijskich strefach, co może świadczyć o malejącej atrakcyjności inwestycyjnej większości tych ośrodków. Zjawisko to jest szczególnie widoczne wśród miast należących do 3 grupy, charakteryzującej się największą ogólną liczbą podejmowanych działań budowlanych. Jedynie w kilku ośrodkach w niektórych wewnątrzmijskich strefach wzrosła liczba realizowanych inwestycji budowlanych.

Ze względu na przyjęty temat pracy kolejną niezbędną czynnością było przeprowadzenie analizy mającej na celu wykrycie prawidłowości związanych z rozmieszczeniem inwestycji budowlanych w zakresie struktury własnościowej. Szczegółową lokalizację realizowanych obiektów budowlanych określono na podstawie danych adresowych zawartych w rejestrach pozwoleń na budowę. Następnym krokiem było dokonanie klasyfikacji wszystkich inwestycji budowlanych pod względem własnościowym. Każdy obiekt, na których w latach 1995-2004 wydano pozwolenie na budowę został przypisany do poszczególnych form własności – prywatnej, komunalnej, spółdzielczej oraz innej (por. rozdz. 3.1.). Kolejną czynnością było zbadanie liczebności inwestycji budowlanych w czterech wyznaczonych strefach wewnątrzmijskich<sup>192</sup>.

Badane ośrodki położone w województwie łódzkim charakteryzują się dominacją inwestycji prywatnych w każdej wewnątrzmijskiej strefie (por. ryc. 66). Najwięcej obiektów budowlanych realizowanych przez sektor prywatny powstało w obszarze peryferyjnym małych miast (38%), nieco mniej budowano także w strefie pośredniej (blisko 37%). Znacznie mniejsze zainteresowanie prywatnych inwestorów realizacją nowych obiektów budowlanych było widoczne w strefie wewnętrznej (15%) i w ścisłym centrum (10%).

---

<sup>192</sup> W wyniku braku danych adresowych z analizy rozmieszczenia obiektów budowlanych wyłączono inwestycje o charakterze liniowym.



Ryc. 66. Liczba inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmiestjskich strefach małych miast województwa łódzkiego w ujęciu własnościowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Na drugim miejscu pod względem liczebności były inwestycje komunalne, ogółem w małych miastach lokalne władze realizowały 187 inwestycji (bez infrastruktury liniowej), co stanowiło niecałe 4% wszystkich wydanych pozwoleń budowlanych. Najwięcej obiektów komunalnych o charakterze punktowym powstało w strefie pośredniej (39% ogółu inwestycji realizowanych przez lokalne władze). W obszarach peryferyjnych (24%) i w strefie wewnętrznej (22%) lokalne władze samorządowe realizowały podobną liczbę obiektów, zaś w ścisłym centrum małych miast powstało ich zaledwie 15% (por. ryc. 66). Inwestycje dokonywane przez lokalne samorządy w obszarach centralnych małych miast najczęściej wynikały z modernizacji lub rozbudowy istniejących tam obiektów pełniących funkcję: administracyjną, edukacyjną, sportowo-rekreacyjną, infrastrukturalną, ochrony zdrowia lub bezpieczeństwa publicznego podlegających miejscowym władzom w ramach obowiązującej



ustawy o samorządzie terytorialnym. Duża liczba inwestycji komunalnych zlokalizowanych poza ścisłym centrum małych miast była spowodowana koniecznością umożliwienia mieszkańcom tych obszarów dostępu do niezbędnej infrastruktury społecznej i technicznej. Nowe obiekty budowlane stanowiące własność lokalnych władz zlokalizowane w obszarach zewnętrznych badanych ośrodków realizowano zazwyczaj na terenie powstających lub rozbudowujących się osiedli mieszkaniowych.

Podobnym rozmieszczeniem w przestrzeni małych miast charakteryzowały się inwestycje spółdzielcze. W sumie realizowano 118 obiektów budowlanych, co stanowiło nieco ponad 2% wszystkich nowych inwestycji. Najwięcej pozwoleń na budowę sektorowi spółdzielczemu wydano w strefie pośredniej, znajdującej się w odległości 0,5-1 km od rynku. Realizowano tam łącznie 60% wszystkich inwestycji podjętych przez spółdzielnie funkcjonujące na terenie badanych ośrodków (por. ryc. 66). W strefie centralnej sektor spółdzielczy wykonał ogółem 14%, w strefie wewnętrznej 10%, zaś na obszarach peryferyjnych łącznie 16% nowych inwestycji. Widoczna w strefie pośredniej znaczna koncentracja obiektów budowlanych realizowanych przez spółdzielnie wynikała z lokalizacji w tym obszarze większości osiedli mieszkaniowych o przeważającej zabudowie wielorodzinnej podlegających pod zarząd spółdzielczy. Działania budowlane polegały przede wszystkim na modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących jej obiektów gospodarczych oraz (znacznie rzadziej) na budowie nowych wielorodzinnych budynków zlokalizowanych w pobliżu starszych bloków. Często spotykanym rodzajem nowych obiektów budowlanych realizowanych przez spółdzielnie były zespoły garaży położone w bezpośrednim sąsiedztwie wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Specyficzną formą jest własność związków wyznaniowych, w małych miastach pozwolenia na budowę wydane tym inwestorom były bardzo nieliczne. Najwięcej nowych inwestycji powstało w ścisłym centrum (63%), w pozostałych wewnątrzmijskich strefach ich łączna liczba nigdzie nie przekraczała 2 obiektów wśród ogółu badanych ośrodków miejskich (por. ryc. 66). Zaznaczającą się w centrum małych miast wyraźną przewagę nowych obiektów budowlanych należących do związków wyznaniowych, w tym przede wszystkim do kościoła katolickiego, należy tłumaczyć łatwością dla wiernych dostępnością do nich.

Tab. 53. Liczba inwestycji budowlanych\* realizowanych w wewnątrzmiastowych strefach poszczególnych małych miast regionu łódzkiego w ujęciu własnościowym

Własność inwestycji  Miasta		Strefa centralna				Strefa wewnętrzna				Strefa pośrednia				Strefa peryferyjna				Suma
		prywatna	komunalna	spółdzielcza	inna	prywatna	komunalna	spółdzielcza	inna	prywatna	komunalna	spółdzielcza	inna	prywatna	komunalna	spółdzielcza	inna	
Grupa 1	Szadek	27	5	0	0	23	0	0	0	25	1	0	0	12	2	0	0	95
	Uniejów	24	4	2	1	36	1	3	0	50	3	0	0	29	1	0	0	154
	Biała Rawska	16	0	1	0	23	0	1	0	46	4	0	0	39	3	1	0	134
	Złoczew	14	0	2	1	32	4	0	0	72	2	0	0	59	0	0	0	186
	Żychlin	19	0	0	0	36	4	0	0	47	1	3	0	51	4	0	0	165
	Działoszyn	19	0	0	0	38	2	0	0	67	12	1	0	61	3	1	0	204
Grupa 2	Warta	14	3	1	3	20	2	1	0	47	2	1	0	10	3	0	0	107
	Kamieńsk	21	0	1	0	24	0	0	0	74	1	0	0	44	0	0	0	165
	Stryków	26	0	0	0	51	3	0	0	73	0	0	0	17	4	0	0	174
	Pajęczno	43	1	0	0	57	4	0	0	189	4	1	0	36	0	0	0	335
	Drzewica	17	1	0	0	20	1	0	0	62	3	0	0	31	1	0	0	136
	Przedbórz	29	1	0	0	29	0	0	0	93	1	0	0	53	0	0	0	206
	Krośniewice	18	0	5	1	15	6	4	0	73	7	0	0	17	0	0	0	146
	Poddębice	43	3	2	1	48	4	1	0	128	9	48	1	106	7	9	0	410
Grupa 3	Błaszki	13	3	1	0	22	2	0	0	30	2	3	0	2	0	5	0	83
	Sulejów	22	1	1	0	69	1	2	0	132	1	0	0	270	0	0	1	500
	Tuszyn	29	3	0	0	40	5	0	0	126	5	1	1	379	14	0	1	604
	Zelów	24	1	0	0	45	2	0	0	136	2	5	0	195	1	0	0	411
Suma		457	28	16	7	676	42	12	0	1637	73	71	2	1701	44	19	2	4787

\* bez inwestycji infrastrukturalnych charakterze liniowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Analizując rozmieszczenie inwestycji budowlanych w wewnątrzmijskich strefach pod względem formy własności należy stwierdzić, że w większości małych miast jest ono podobne. Pewne zróżnicowanie badanych ośrodków można jednak dostrzec w podziale na grupy wyznaczonym w rozdziale 4.1. Większość miast zaklasyfikowanych do pierwszej grupy jest do siebie podobna. W tych jednostkach najwięcej nowych obiektów budowlanych realizowano w strefie pośredniej, zaś najmniej w centrum. Innym rozmieszczeniem nowych inwestycji budowlanych wyróżnia się Szadek, w tym mieście im bliżej centrum tym więcej nowych obiektów prywatnych i komunalnych. Należy również zauważyć największą liczbę realizowanych obiektów komunalnych w strefie centralnej wśród wszystkich 19 badanych jednostek miejskich. Należy również zwrócić uwagę na Żychlin, w którym najwięcej nowych obiektów realizowanych przez inwestorów prywatnych i władze samorządowe powstało na terenach peryferyjnych (por. tab. 53). Wspólną cechą wszystkich ośrodków należących do drugiej grupy jest przewaga nowych obiektów budowlanych realizowanych w strefie pośredniej, jednak jest to najbardziej wewnątrzmijsko zróżnicowana grupa. W nieco ponad połowie jednostek miejskich najmniej nowych inwestycji budowlanych powstało w obszarach peryferyjnych, zaś w pozostałych w strefie centralnej. Decydujący wpływ na liczbę realizowanych obiektów, podobnie jak w innych małych miastach regionu łódzkiego, mieli inwestorzy prywatni. Należy jednak podkreślić istotny udział sektora spółdzielczego w liczbie podejmowanych działań inwestycyjnych na terenie Błaszek, Poddębic oraz Krośniewic. Dobrym przykładem mogą być tereny peryferyjne Błaszek, gdzie inwestycje spółdzielcze były znacznie liczniejsze niż prywatne. W strefie pośredniej oraz na peryferiach Poddębic sektor spółdzielczy budował najwięcej nowych obiektów wśród wszystkich 19 małych miast, podobnie w Krośniewicach inwestycje spółdzielcze były najliczniejsze w ścisłym centrum i jego bezpośrednim otoczeniu. Zarówno Poddębice jak i Krośniewice wyróżniały się także od pozostałych ośrodków należących do drugiej grupy większą liczbą nowych obiektów budowlanych realizowanych przez lokalne władze samorządowe, zaś w centrum Warty charakterystyczny był największy wśród wszystkich małych miast udział nowych obiektów budowlanych należących do związków wyznaniowych (por. tab. 53). Ostatnia grupa małych miast znajdujących się na terenie województwa łódzkiego w odniesieniu do pozostałych ośrodków różniła się największą liczbą nowych obiektów realizowanych w strefie peryferyjnej. Charakterystyczną cechą tych jednostek miejskich jest również stały spadek liczby nowych obiektów budowlanych wraz ze zbliżaniem się do centrum. Wśród miast należących do tej grupy widoczny jest ogromny wpływ liczby prywatnych inwestycji na ogólną strukturę własności inwestorskiej. W porównaniu do innych małych jednostek

miejskich należy także zauważyć największą liczbę nowych obiektów budowlanych realizowanych przez lokalne samorządy na obszarach peryferyjnych Tuszyna oraz w strefie pośredniej Wieruszowa (por. tab. 53).

Następnymi zagadnieniami związanymi z realizacją tematu pracy była analiza preferowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych miejsc budowy nowych obiektów na obszarze małych miast regionu łódzkiego, a także określenie wielkości zróżnicowania badanych ośrodków pod względem realizowanych inwestycji budowlanych przez obie grupy inwestorskie w wewnątrzmiastkich strefach.

W strukturze inwestorskiej wszystkich jednostek miejskich odnotowano znaczną przewagę inwestorów lokalnych (łącznie wydano im 3859 pozwoleń na budowę, co stanowiło blisko 81% ogółu), czyli osób zameldowanych oraz podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na terenie miasta, w którym realizowana była inwestycja. Jedynie w przypadku Sulejowa, Tuszyna i kilku ośrodków można zaobserwować większą liczbę inwestycji prowadzonych przez podmioty zewnętrzne, co może wskazywać, że są one atrakcyjniejszym miejscem do prowadzenia procesu budowlanego niż pozostałe miasta.

*Tab. 54. Liczba inwestycji budowlanych\* realizowanych w wewnątrzmiastkich strefach małych miast regionu łódzkiego według pochodzenia inwestorów*

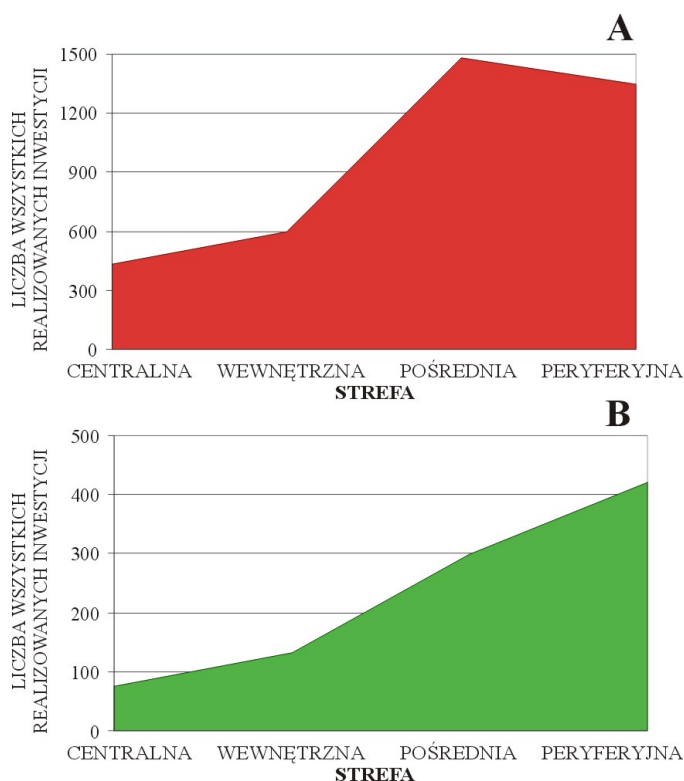
Pochodzenie inwestorów  Miasta		Strefa centralna		Strefa wewnętrzna		Strefa pośrednia		Strefa peryferyjna		Suma
		Inwestorzy lokalni	Inwestorzy zewnętrzni	Inwestorzy lokalni	Inwestorzy zewnętrzni	Inwestorzy lokalni	Inwestorzy zewnętrzni	Inwestorzy lokalni	Inwestorzy zewnętrzni	
Grupa 1	Szadek	31	1	19	4	24	2	11	3	95
	Uniejów	27	4	34	6	41	12	25	5	154
	Biała Rawska	15	2	22	2	43	7	42	1	134
	Złoczew	10	7	27	9	50	24	50	9	186
	Żychlin	19	0	37	3	48	3	54	1	165
	Działoszyn	17	2	31	9	59	21	53	12	204
Grupa 2	Warta	17	4	15	8	36	14	11	2	107
	Kamieńsk	17	5	18	6	54	21	35	9	165
	Stryków	19	7	44	10	52	21	10	11	174
	Pajęczno	38	6	53	8	167	27	33	3	335
	Drzewica	17	1	19	2	57	8	28	4	136
	Przedbórz	26	4	17	12	76	18	38	15	206
	Krośniewice	24	0	23	2	77	3	12	5	146
	Podębice	43	6	38	15	162	24	94	28	410
Grupa 3	Błaszki	13	4	19	5	29	6	7	0	83
	Sulejów	16	8	67	5	102	31	150	121	500
	Tuszyn	26	6	36	9	104	29	260	134	604
	Zelów	23	2	35	12	122	21	150	46	411
Wieruszów		35	6	43	6	181	7	282	12	572
Suma		433	75	597	133	1484	299	1345	421	4787

\* bez inwestycji infrastrukturalnych charakterze liniowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Inwestorzy lokalni najwięcej obiektów budowlanych realizowali przede wszystkim w strefie pośredniej (38% wydanych pozwoleń tej grupie inwestorskiej) i peryferyjnej (35%). Wraz ze zbliżaniem się do centrum małych miast liczba inwestycji budowlanych, na które wydano pozwolenia inwestorom zameldowanym lub prowadzącym działalność gospodarczą na terenie tych jednostek, wyraźnie malała. Na strefę wewnętrzną badanych ośrodków przypadło 16%, zaś na centrum tylko 11% ogółu realizowanych tam obiektów budowlanych (por. ryc. 67).

Nieco innym rozkładem przestrzennym cechują się inwestycje realizowane przez inwestorów zewnętrznych. Dla nich najatrakcyjniejszymi terenami do budowy były obszary położone najdalej od centrum. Najwięcej nowych obiektów budowlanych realizowano na terenach peryferyjnych (ponad 45% ogółu inwestycji zewnętrznych), zaś w strefie pośredniej budowano 33% nowych obiektów. Niewielu inwestorów zewnętrznych zdecydowało się na budowę w strefie wewnętrznej małych miast, w sumie na tym obszarze realizowano 14% inwestycji, zaś w ścisłym centrum wybudowano tylko 8% obiektów (por. ryc. 67). W strukturze przestrzennej inwestycji budowlanych można zauważyć, że największe zainteresowanie obu grup inwestorskich budową nowych obiektów dotyczyło obszarów zewnętrznych małych miast, zaś najmniej atrakcyjne były centra badanych ośrodków.



Ryc. 67. Liczba inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmiastowych strefach małych miast województwa łódzkiego w podziale na pochodzenie inwestorów:

**A – lokalne, B – zewnętrzne**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Analizując rozmieszczenie obiektów budowlanych można dostrzec we wszystkich strefach 19 małych miast przewagę ilościową działań podejmowanych przez inwestorów lokalnych nad zewnętrznymi tylko w Strykowie w strefie peryferyjnej inwestorzy zewnętrzni realizowali więcej budów niż lokalni (por. tab. 54).

W celu określenia szczegółowej lokalizacji nowych obiektów budowlanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych posłużono się wcześniej scharakteryzowanym podziałem małych miast na mniejsze obszary – kwadraty o powierzchni 1 ha (por. rozdz. 4.1.). Kolejną czynnością było zbadanie w wyznaczonych obszarach udziału obiektów budowlanych przez obie grupy inwestorskie. Uzyskane dane umożliwiły przypisanie poszczególnych obszarów do jednej z grup inwestorskich na podstawie przeważających (stanowiących powyżej 50%) inwestycji podejmowanych przez daną grupę inwestorów (por. tab. 55). Następnie utworzono trzy grupy obszarów, wśród których dominowały obiekty realizowane przez: 1. inwestorów lokalnych; 2. inwestorów zewnętrznych, 3. udział obu grup inwestorskich był identyczny. Końcowym etapem prac było stworzenie map przedstawiających rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez obie grupy inwestorskie i analiza porównawcza trzech grup miast (wyodrębnionych w rozdziale 4.1.).

We wszystkich małych miastach województwa łódzkiego wśród obszarów, w których realizowano obiekty budowlane przeważają inwestycje przeprowadzone przez podmioty lokalne. Na podstawie dokonanych obliczeń stwierdzono, że w badanej grupie jednostek udział wyznaczonych obszarów o powierzchni 1 ha, w których dominowały obiekty budowane przez inwestorów lokalnych stanowił 9,5% całkowitego terenu zajmowanego przez małe miasta. Obszary, w których przeważały inwestycje realizowane przez podmioty zewnętrzne stanowiły średnio tylko 1,9%; natomiast tereny, na których zanotowano taką samą liczbę pozwoleń wydanych obu grupom inwestorskim to zaledwie 0,9% ogólnej powierzchni badanych ośrodków miejskich (por. tab. 55).

Na uwagę zasługują Wieruszów, Błaszki, Krośnice oraz Działoszyn ze względu na największy udział terenów, w których dominowały obiekty realizowane przez inwestorów lokalnych (por. tab. 55). Miasta te są dobrym przykładem ogromnej roli miejscowych podmiotów inwestorskich dokonujących przekształceń lokalnej przestrzeni. Jednocześnie należy zauważyć pojawiający się problem małej liczby inwestycji zewnętrznych, co może stanowić barierę dalszego rozwoju budownictwa w tych ośrodkach. Pewnym wytłumaczeniem mniejszego udziału inwestorów zewnętrznych, jest peryferyjne położenie tych miast w województwie łódzkim wpływające na mniejszą atrakcyjność inwestycyjną.

Tab. 55. Liczba i udział wyznaczonych obszarów, w których dominowały inwestycje realizowane przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych

Miasta			Brak inwestycji	Przewaga inwestycji lokalnych	50% inwestycji lokalnych i zewnętrznych	Przewaga inwestycji zewnętrznych
Grupa 1	Szadek	[szt.] [%]	1758 96,9	51 2,8	2 0,1	3 0,2
	Uniejów	[szt.] [%]	1273 93,2	78 5,7	2 0,1	13 1,0
	Biała Rawska	[szt.] [%]	1024 92,1	81 7,3	3 0,3	4 0,4
	Złoczew	[szt.] [%]	1184 90,4	89 6,8	7 0,5	30 2,3
	Żychlin	[szt.] [%]	839 88,7	102 10,8	0 0	5 0,5
	Działoszyn	[szt.] [%]	347 74,6	86 18,5	17 3,7	15 3,2
Grupa 2	Warta	[szt.] [%]	977 93,6	47 4,5	5 0,5	15 1,4
	Kamieńsk	[szt.] [%]	917 91,8	54 5,4	16 1,6	12 1,2
	Stryków	[szt.] [%]	867 90,2	61 6,3	9 0,9	24 2,5
	Pajęczno	[szt.] [%]	1347 89,0	144 9,5	8 0,5	15 1,0
	Drzewica	[szt.] [%]	461 83,2	82 14,8	2 0,4	9 1,6
	Przedbórz	[szt.] [%]	487 80,1	85 14,0	12 2,0	24 3,9
	Krośniewice	[szt.] [%]	296 79,1	71 19,0	2 0,5	5 1,3
	Poddębice	[szt.] [%]	699 77,8	146 16,3	26 2,9	27 3,0
	Błaszki	[szt.] [%]	145 73,6	39 19,8	6 3,0	7 3,6
Grupa 3	Sulejów	[szt.] [%]	2163 89,2	170 7,0	21 0,9	70 2,9
	Tuszyn	[szt.] [%]	2063 85,5	234 9,7	35 1,4	82 3,4
	Zelów	[szt.] [%]	978 82,1	163 13,7	14 1,2	36 3,0
	Wieruszów	[szt.] [%]	479 69,1	202 29,1	4 0,6	8 1,2
Suma			<b>18304</b> <b>87,6</b>	<b>1985</b> <b>9,5</b>	<b>191</b> <b>0,9</b>	<b>404</b> <b>1,9</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

Wspólną cechą miast, które wyróżniają się pod względem największego udziału obszarów z przeważającymi nowymi obiektami realizowanymi przez podmioty zewnętrzne jest ich korzystne położenie komunikacyjne lub przyrodnicze. Jest to dobrze widoczne na przykładzie Sulejowa, Tuszyna, Poddębic, Strykowa oraz Przedborza; walory położenia tych ośrodków mogą przyciągać większą liczbę inwestorów zewnętrznych.

Analizując strukturę przestrzenną inwestycji budowlanych realizowanych przez obie grupy inwestorskie można zauważyć, że w większości małych miast województwa łódzkiego

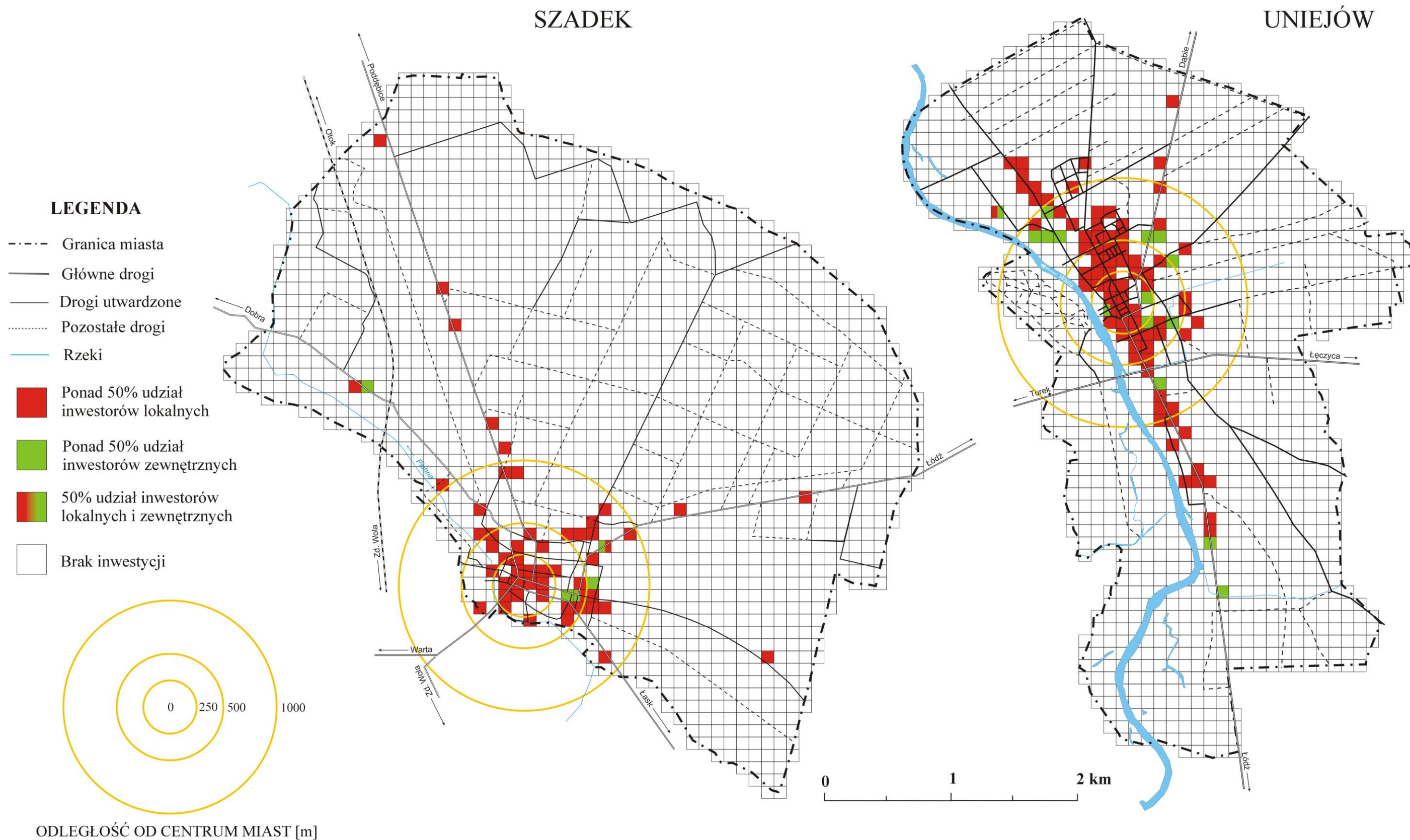


jest ona podobna (por. ryc. 68A-G). Zazwyczaj w strefach centralnych jak i na terenach nieznacznie oddalonych od rynku przeważają obiekty budowane przez lokalnych inwestorów. Wraz ze wzrostem odległości od centrum, przy drogach tranzytowych lub na obrzeżach istniejących osiedli mieszkaniowych można zauważyć obszary o dominujących inwestycjach realizowanych przez podmioty pochodzące spoza małych miast.

Wśród ośrodków należących do pierwszej grupy, w każdej z wewnątrzmijskich stref, dobrze widoczna jest przewaga obszarów z inwestycjami budowlanymi realizowanymi przez lokalne podmioty. Jedynie w Złoczewie we wszystkich wewnątrzmijskich strefach można zauważyć dość dużo terenów o dominującym udziale obiektów budowanych przez inwestorów zewnętrznych (por. ryc. 68A-B).

Miasta należące do drugiej grupy charakteryzują się znaczną przewagą obszarów zdominowanych przez inwestycje lokalne, jednak w porównaniu do ośrodków zaklasyfikowanych do pierwszej grupy należy dostrzec większy udział terenów z przeważającymi inwestycjami budowlanymi realizowanymi przez inwestorów zewnętrznych. W większości wewnątrzmijskich stref tych ośrodków widoczne są tworzące się skupiska obszarów, w których przeważają obiekty budowane przez inwestorów zewnętrznych. Inną charakterystyczną cechą, którą można zaobserwować w centrum jednostek należących do drugiej grupy jest przewaga obiektów handlowo-usługowych budowanych przez inwestorów zewnętrznych. W Kamieńsku, Przedborzu, Poddębicach oraz Strykowie zwarte obszary nowej zabudowy usługowej realizowanej przez inwestorów zewnętrznych wkraczają na atrakcyjne inwestycyjnie tereny przy głównych drogach lub w sąsiedztwie istniejących osiedli mieszkaniowych. Może to świadczyć o pewnym wypieraniu lokalnych inwestorów przez podmioty zewnętrzne (por. ryc. 68C-E).

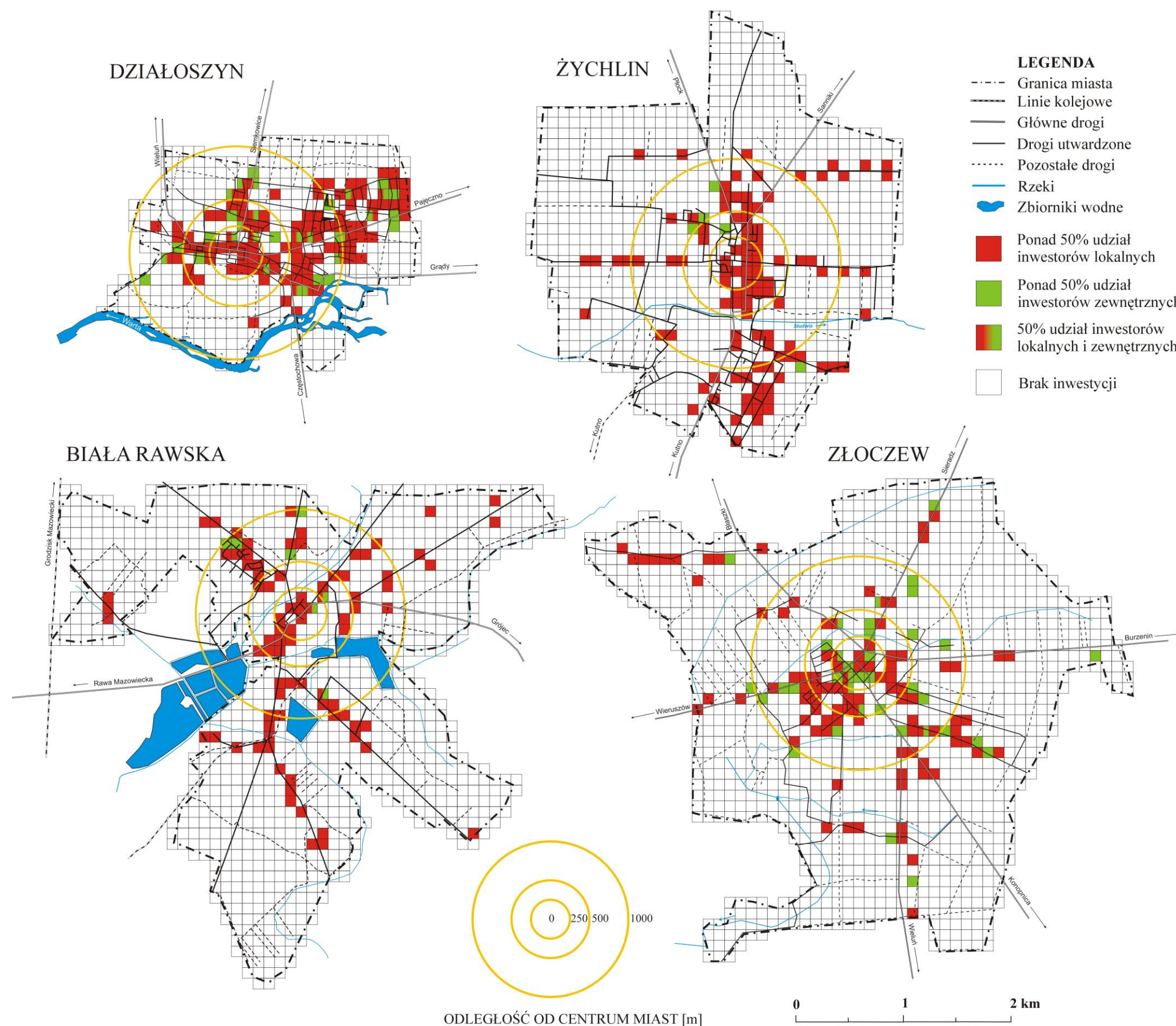
Ośrodki zaklasyfikowane do grupy trzeciej były dla podmiotów zewnętrznych jednymi z najatrakcyjniejszych miejsc do realizacji nowych inwestycji budowlanych w całej zbiorowości badanych miast. Szczególnie duży udział nowych obiektów budowanych przez inwestorów zewnętrznych widoczny jest w strefie peryferyjnej Tuszyna, Sulejowa oraz Zelowa. Dotyczy to głównie nowych domów, obiektów gospodarczych i usługowych realizowanych na obszarze osiedli mieszkaniowych oraz wzdłuż dróg tranzytowych. W porównaniu do innych miast większy udział obszarów zdominowanych przez inwestycje zewnętrzne można zaobserwować także w pozostałych wewnątrzmijskich strefach. Inną strukturą przestrzenną charakteryzował się Wieruszów, w którym we wszystkich wewnątrzmijskich strefach widoczna jest dominacja obszarów z nowymi obiektami realizowanym przez podmioty lokalne (por. ryc. 68F-G).



Ryc. 68A. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 1)

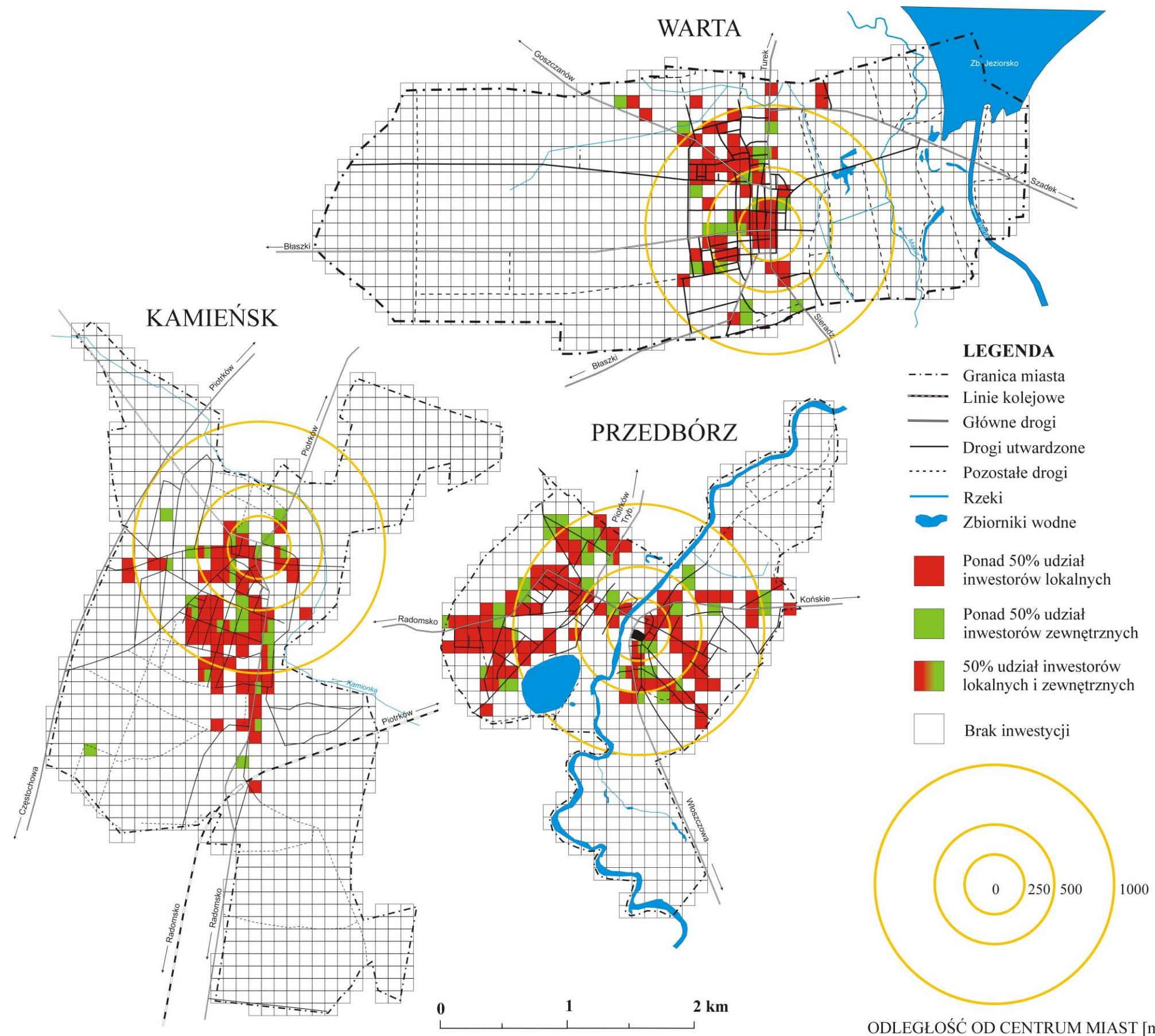
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych





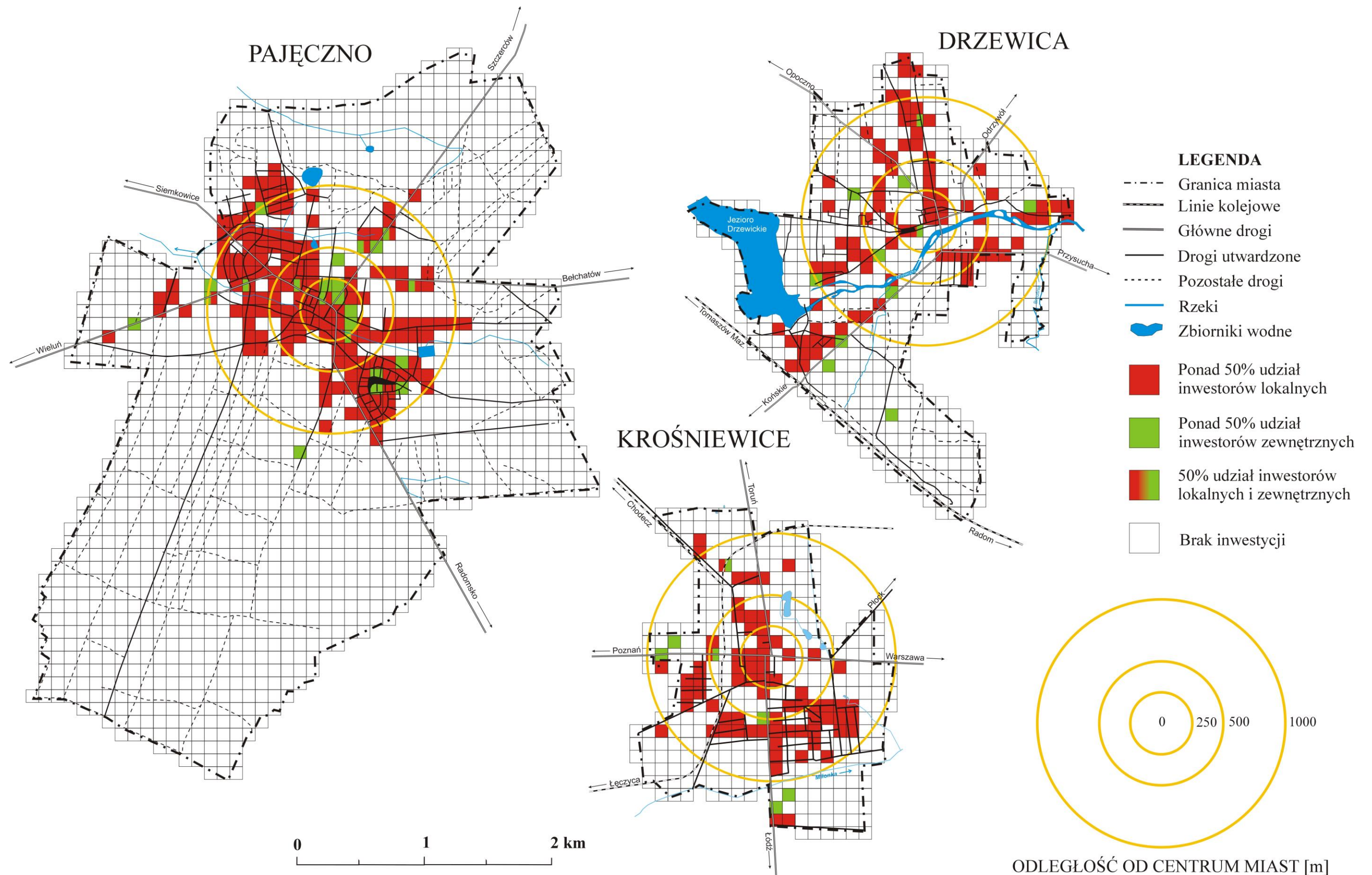
Ryc. 68B. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 1)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych





Ryc. 68C. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

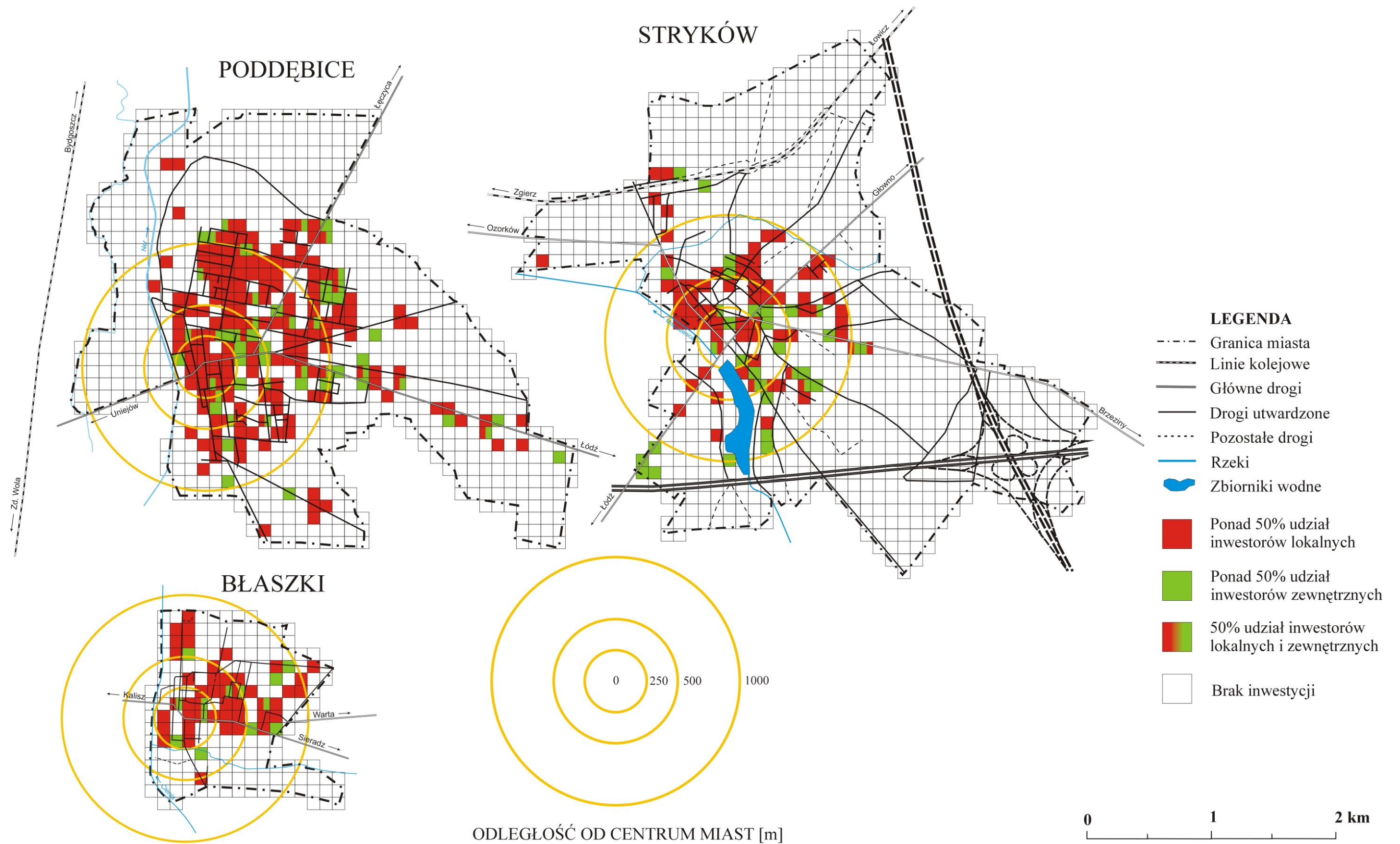




Ryc. 68D. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)

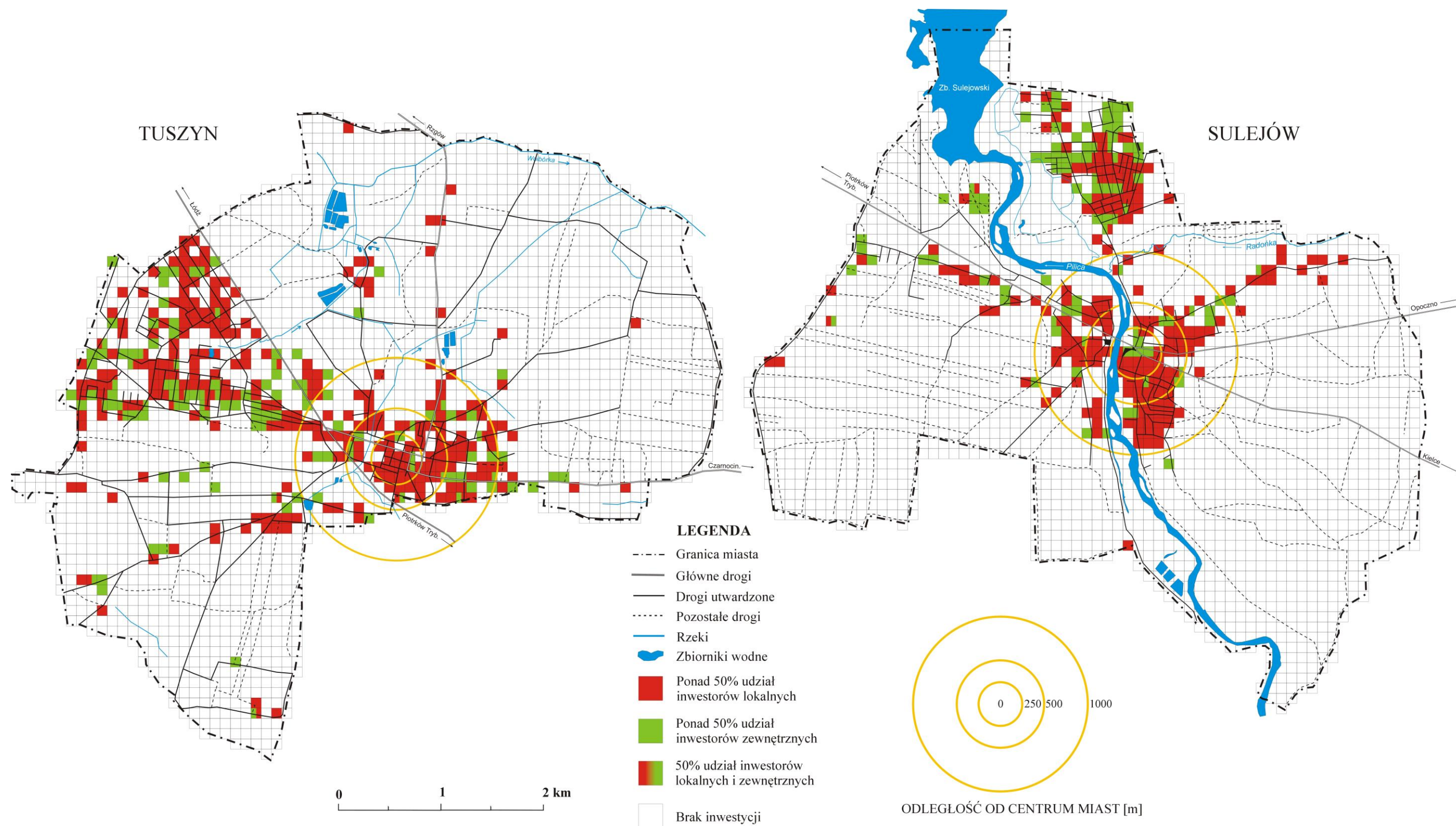
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych





Ryc. 68E. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 2)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych



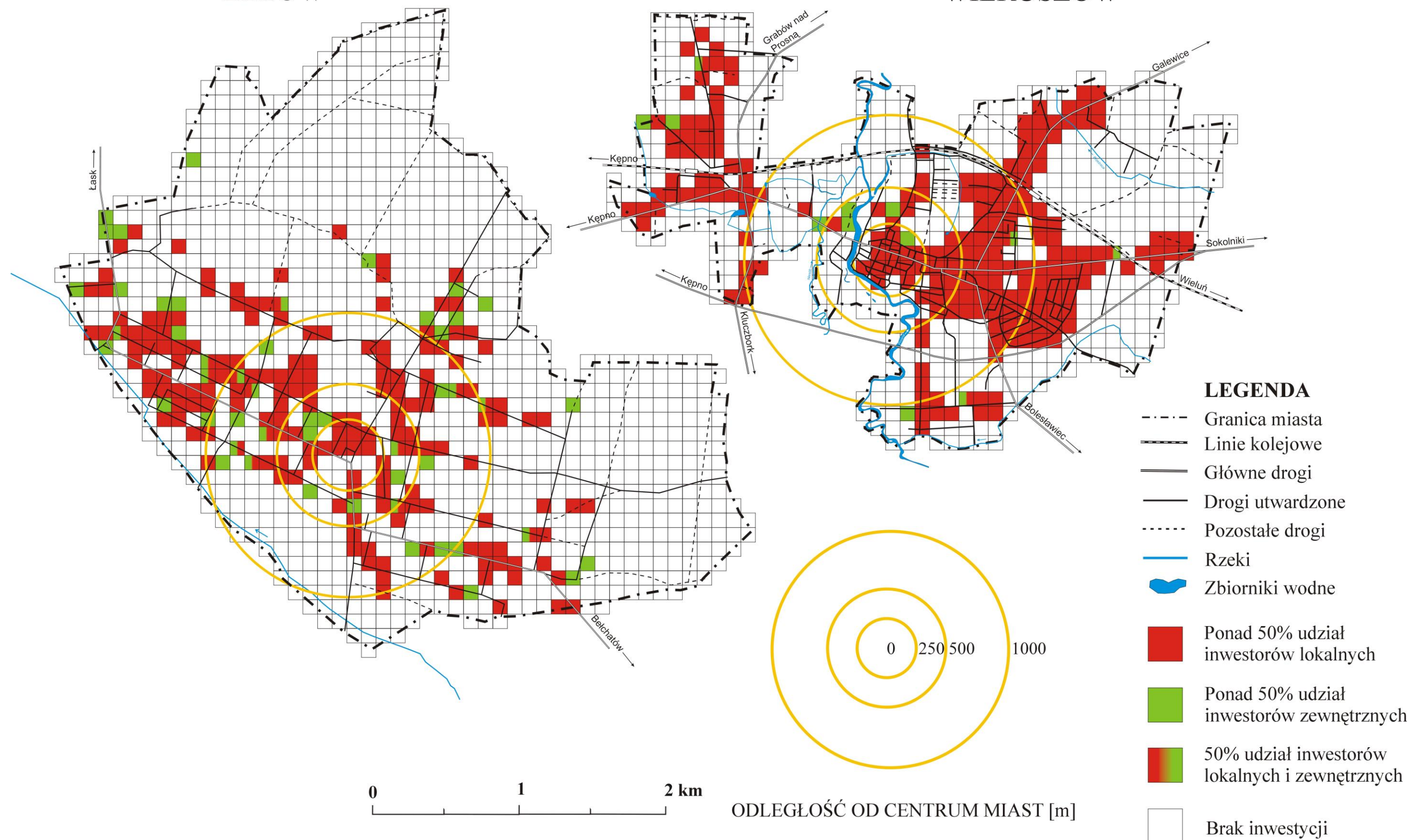


Ryc. 68F. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 3)  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych



# ZELÓW

# WIERUSZÓW



Ryc. 68G. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupa 3)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych

#### 4.3. Podsumowanie

Powierzchowna analiza fizjonomii i struktury przestrzennej małych miast znajdujących się na terenie województwa łódzkiego może prowadzić do uproszczonych wniosków, często ograniczających się do stwierdzenia, że grupa ta cechuje się dużym podobieństwem, zaś różnice pomiędzy poszczególnymi jednostkami są niewielkie. Charakterystyczna małomiasteczkowa zabudowa łącząca zarówno cechy miejskie oraz wiejskie, wiele dekad zaniedbań w zakresie wyposażenia w niezbędną miejską infrastrukturę, niewielka liczba inwestycji oraz koniecznych modernizacji faktycznie upodobiła większość ośrodków do siebie tworząc pewien stereotyp małego miasta. Pomimo istniejących wielu wspólnych cech należy jednak zauważyć, że badane ośrodki stanowią dość zróżnicowaną zbiorowość, o czym świadczą podstawowe mierniki jak liczba mieszkańców oraz wielkość zajmowanej powierzchni. Powinno się również pamiętać, że współczesny układ przestrzenny badanych miast został ukształtowany w wyniku wielowiekowych procesów urbanistycznych, sięgających często średniowiecza podkreślających indywidualną formę każdej tego rodzaju jednostki osadniczej. Wiele szans na rozwój oraz liczne zagrożenia i problemy, które powstały w wyniku dokonujących się przemian społeczno-gospodarczych po 1989 roku mogły prowadzić do polaryzacji małych ośrodków miejskich lub znacząco upodobić je do siebie, m.in. na płaszczyźnie społecznej, gospodarczej, a także struktury przestrzennej. W związku z realizacją tematu pracy szczególnie istotne było ukazanie zmian zachodzących w strukturze przestrzennej małych miast pod wpływem nowych inwestycji budowlanych oraz identyfikacja podmiotów odpowiedzialnych za dokonujące się przemiany. Prowadzi to do odpowiedzi na pytanie czy pod wpływem nowych inwestycji budowlanych badany zbiór jednostek miejskich jest zróżnicowany czy też podobny do siebie?

We wstępie rozdziału czwartego poddano weryfikacji tezę mówiącą, że wielkość zajmowanej powierzchni przez badane ośrodki powinna mieć wpływ na liczbę nowych inwestycji budowlanych. Można założyć, że im większe miasto tym więcej jest dostępnych terenów pod inwestycje, a tym samym większe możliwości dla działań inwestorskich i odwrotnie im mniejszy ośrodek tym większe bariery inwestycyjne w postaci niewielkiej liczby wolnych działek pod nowe obiekty. Na podstawie przeprowadzonych badań, popartych dość niską wartością współczynnika korelacji liniowej Pearsona powyższych cech, należy odrzucić tą tezę. Jest to dość zaskakująca sytuacja, jednak wielkość zajmowanej powierzchni przez analizowane jednostki miejskie ma niewielki wpływ na liczbę realizowanych w nich inwestycji budowlanych. W grupie ośrodków o największej liczbie nowych obiektów

budowlanych są zarówno duże powierzchniowo jak i małe jednostki, zaś wśród miast posiadających najmniejszą liczbę nowych inwestycji budowlanych są duże ośrodki. Analizując wielkość zajmowanej powierzchni przez badane miasta i liczbę realizowanych w nich inwestycji budowlanych należy stwierdzić, że badany zbiór jednostek jest silnie zróżnicowany. Istotnym wyznacznikiem zmian zachodzących w przestrzeni małych ośrodków miejskich jest gęstość nowych inwestycji budowlanych. Największą gęstością realizowanych inwestycji budowlanych, a tym samym największymi zmianami w strukturze przestrzennej, wyróżniały się Wieruszów i Poddębice, których wspólną cechą jest niewielka powierzchnia. Na tle tych ośrodków nowe inwestycje budowlane w najmniejszym stopniu były widoczne w Szadku, charakteryzującym się najniższą wartością wskaźnika gęstości nowopowstałych obiektów budowlanych.

Ze względu na realizowany temat pracy niezwykle ważne były odpowiedzi na pytania, w których strefach małych miast powstało najwięcej oraz najmniej nowych obiektów budowlanych? Jaka była gęstość realizowanych inwestycji budowlanych (liczba obiektów przypadających na 1 ha) w poszczególnych wewnątrzmijskich strefach? Istotnym celem było także wskazanie wielkości zróżnicowania badanego zbioru jednostek miejskich pod względem rozmieszczenia nowych inwestycji budowlanych.

Wśród małych ośrodków miejskich znajdujących się na terenie województwa łódzkiego widoczne jest zróżnicowanie pod względem rozmieszczenia nowych obiektów budowlanych oraz ich gęstości w poszczególnych wewnątrzmijskich strefach. Na podstawie przyjętej klasyfikacji wyznaczono trzy grupy podobnych do siebie jednostek. Do pierwszej grupy, cechującej się najbardziej równomiernym rozmieszczeniem nowych inwestycji budowlanych w poszczególnych wewnątrzmijskich strefach, zaklasyfikowano sześć miast. Wśród tych ośrodków widoczna jest niewielka przewaga realizowanych obiektów budowlanych w strefach zewnętrznych w porównaniu do obszarów centralnych. Na tle wszystkich 19 małych miast wyjątkowo wygląda rozmieszczenie nowych obiektów budowlanych w Szadku, w którym największych ich udział miał miejsce w ścisłym centrum. Analizując wskaźnik gęstości należy zauważyć, że w żadnym z badanych miast należących do tej grupy nie powstało więcej niż 6 nowych obiektów przypadających na 1 hektar, dominowały tam obszary o bardzo niskiej lub niskiej gęstości realizowanych inwestycji. Struktura przestrzenna większości z tych miast charakteryzuje się także dużym rozproszaniem terenów z nowymi inwestycjami budowlanymi. Jedynie w strefach centralnych i wewnętrznych można dostrzec pewne zwarte ciągi nowej zabudowy. W tej grupie wyróżnia się Działoszyn, w którym widoczna jest duża koncentracja obszarów z nowymi obiektami

budowlanymi we wszystkich wewnątrzmijskich strefach, jednak przeważa tam, podobnie jak w przypadku pozostałych miast, niska lub bardzo niska gęstość realizowanych inwestycji budowlanych. Poszukując wspólnych cech ośrodków należących do grupy pierwszej należy zauważyć, że łączy je mała liczba podejmowanych działań budowlanych.

Najwięcej małych miast zaklasyfikowano do drugiej grupy. Ośrodki te charakteryzują się dominacją obiektów budowlanych realizowanych w strefie pośredniej, w pozostałych strefach w większości miast udział nowych inwestycji budowlanych jest niewielki. Należy jednak zauważyć w kilku ośrodkach obszary charakteryzujące się wysokimi oraz bardzo wysokimi wartościami wskaźnika gęstości realizowanych inwestycji budowlanych. Przykłady dużej koncentracji nowych obiektów są widoczne w różnych wewnątrzmijskich strefach poszczególnych jednostek. Charakterystyczną cechą większości tych miast jest dość duży udział terenów pozbawionych nowych obiektów budowlanych w ścisłym centrum. Wyraźnie kontrastują z tym strefy centralne pozostałych ośrodków, w których można zaobserwować bardzo duży udział obszarów z nową zabudową. Podkreśla to istniejące dość duże zróżnicowanie jednostek miejskich wewnątrz tej grupy.

Ostatnią grupę utworzyły cztery ośrodki, w których zaznaczyła się wyraźna dominacja nowych obiektów budowlanych realizowanych w obszarze peryferyjnym, przy niewielkim ich udziale w pozostałych wewnątrzmijskich strefach. Cechą charakterystyczną tych miast są obszary o dużej i bardzo dużej gęstości nowych obiektów budowlanych realizowanych na obszarze rozbudowujących się osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w strefie peryferyjnej lub pośredniej, które sąsiadują z terenami pozbawionymi nowych inwestycji. W większości tych jednostek w strefie centralnej realizowano nowe inwestycje budowlane tworzące zazwyczaj zwarte obszary o niewielkiej gęstości nowych obiektów budowlanych. Wspólną cechą tych miast jest największa liczba mieszkańców oraz zajmowana powierzchnia, a także największa liczba realizowanych tam inwestycji budowlanych wśród całej badanej zbiorowości jednostek.

Biorąc pod uwagę zbiór wszystkich badanych jednostek należy zauważyć, że w większości małych miast najczęściej pod budowę nowych obiektów wybierano tereny oddalone o ponad 0,5 km od placu centralnego, którym był zazwyczaj rynek. W strefach umownie nazwanych pośrednia i peryferyjna zachodziły wówczas największe zmiany w strukturze przestrzennej. Wyraźnie widoczne procesy urbanizacyjne obszarów zewnętrznych badanych ośrodków, choć przebiegające w mniejszej skali, upodabniają je do większych miast. Znacznie mniej nowych obiektów budowano w obszarach wewnętrznych małych miast. Decydowała o tym z oczywistych względów mniejsza powierzchnia tych stref

oraz dość gęsta zabudowa ograniczająca ilość potencjalnie wolnych terenów. Zaskakująca jest jednak duża różnica w liczbie realizowanych obiektów budowlanych pomiędzy strefami centralnymi a peryferiami małych miast, ponieważ centra małych miast powinny być atrakcyjniejsze dla inwestorów ze względu na swe walory (dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna, doskonała dostępność, bliskość obiektów użyteczności publicznej, itp.). Analizując uśrednioną wartość gęstości nowych inwestycji budowlanych w badanej zbiorowości jednostek miejskich należy zauważyć, że na zaledwie 13% wyznaczonych wewnątrzmijskich obszarów powstawały nowe obiekty, zaś pozostałe fragmenty były zupełnie ich pozbawione. Pod tym względem małe ośrodki położone w województwie łódzkim charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem, ponieważ udział obszarów wewnątrzmijskich, w których realizowano nowe inwestycje stanowił od 3% do 31% całej powierzchni tych miast. Natomiast cechą wspólną wszystkich badanych jednostek miejskich jest zdecydowana przewaga terenów o bardzo małej i małej gęstości nowych obiektów. Biorąc pod uwagę cały obszar zajmowany przez małe miasta można stwierdzić, że nowe inwestycje budowlane w małym stopniu zaznaczają się fizjonomii tych jednostek, jedynie w pewnych niewielkich fragmentach inwestorom udało się dokonać znaczących przemian przestrzennych.

Inną cechą łączącą prawie wszystkie badane ośrodki jest wyraźna przewaga realizowanych obiektów pełniących funkcje mieszkaniowe nad pozostałymi rodzajami nowych inwestycji budowlanych. W większości miast można zauważyć, że wraz z oddalaniem się od centrum wzrastała liczba tego rodzaju budynków, zazwyczaj inwestorzy decydowali się na budowy nowych domów w strefach peryferyjnych. Podobnym rozkładem przestrzennym charakteryzowały się również nowe obiekty gospodarcze oraz infrastrukturalne, często uzupełniające i towarzyszące budynkom mieszkalnym. Zjawisko to może oznaczać postępującą urbanizację terenów położonych peryferyjnie względem centrum i zmianę formy ich użytkowania. W obszarach zewnętrznych, zwłaszcza wzdłuż głównych dróg tranzytowych, powstało także najwięcej budynków przemysłowych i usługowo-gospodarczych. Decyzja inwestorów o takiej lokalizacji inwestycji była podejmowana ze względu na większą liczbę odpowiednio dużych działek, niższe ceny gruntów, lepszą dostępność komunikacyjną oraz uciążliwy rodzaj działalności wymuszający budowy w pewnym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej. Należy także zauważyć dokonujące się zmiany w strefach centralnych małych miast, obszar ten był szczególnie atrakcyjny dla inwestorów realizujących budowy obiektów usługowych oraz mieszkaniowo-usługowych.

Badany zbiór małych miast cechuje się dość dużym zróżnicowaniem pod względem struktury przestrzennej realizowanych rodzajów obiektów budowlanych. Istotne różnice są widoczne pomiędzy poszczególnymi ośrodkami zaklasyfikowanymi do jednej z trzech grup oraz bezpośrednio porównując ze sobą wszystkie grupy. Analizując strukturę przestrzenną realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych w wyznaczonych jednostkach wewnątrzmijskich o powierzchni 1 ha w należy stwierdzić, że w miastach należących do grupy pierwszej zdecydowanie przeważają nowe budynki mieszkalne. Przykładem istniejącego zróżnicowania pomiędzy poszczególnymi ośrodkami tej grupy mogą być obszary o dominującej nowej zabudowie mieszkalnej. W niektórych miastach stanowiły one zwarte ciągi wychodzące ze strefy centralnej ku peryferiom, zaś w pozostałych charakteryzowały się dużym rozproszeniem we wszystkich strefach. Istniejące zróżnicowanie pod względem analizowanej struktury przestrzennej można również zauważyć wśród miast należących do drugiej grupy. W kilku ośrodkach przeważają obszary z nową zabudową gospodarczą, natomiast w pozostałych dominują budowy obiektów mieszkalnych nad innymi rodzajami realizowanych inwestycji budowlanych. Ostatnia grupa miast wyróżnia się dużymi obszarami zwartej nowej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi jej nowymi obiektami gospodarczymi i usługowymi, które są zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie powiększających się lub powstających osiedli mieszkaniowych w peryferyjnych częściach tych ośrodków. Zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi miastami zaklasyfikowanymi do trzeciej grupy jest szczególnie widoczne na terenach położonych w większej odległości od centrum. W strefach peryferyjnych i pośrednich niektórych jednostek miejskich można zaobserwować ponadprzeciętny udział obszarów z dominującą nową zabudową mieszkaniowo-gospodarczą, w innych widoczny jest zwiększony udział obszarów z realizowanymi obiektami przemysłowymi.

Poszukując innych prawidłowości w rozmieszczeniu nowych inwestycji budowlanych realizowanych w przestrzeni małych miast województwa łódzkiego podjęto próbę odpowiedzi na pytanie czy istnieje związek między okresem realizacji a lokalizacją nowych obiektów budowlanych? Istotne było także określenie wielkości zróżnicowania analizowanej zbiorowości jednostek miejskich. Na podstawie przeprowadzonej analizy, obejmującej dwa pięcioletnie podokresy (lata 1995-99 oraz 2000-04), można stwierdzić, że badany zbiór małych ośrodków miejskich jest bardzo podobny pod względem rozkładu przestrzennego nowych obiektów budowlanych realizowanych w wyznaczonym zakresie czasowym. Zarówno pod koniec XX wieku jak i na początku następnego stulecia najwięcej inwestycji realizowano w zewnętrznych obszarach małych miast. W obu podokresach na tych terenach



budowano 75% wszystkich ówczesnych obiektów. Należy także zauważyć, że rozkład nowych inwestycji budowlanych w obu pięcioletnich podokresach był niemal identyczny w strefie peryferyjnej oraz pośredniej. Inną wspólną cechą analizowanych ośrodków miejskich, widoczną zarówno w latach 1995-99 jak i 2000-04, jest najmniejsza liczba realizowanych inwestycji budowlanych w ścisłych centrach tych jednostek. Uzyskane wyniki rozkładu przestrzennego nowych obiektów budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego wskazują na istnienie niezmiennych trendów lokalizacyjnych w analizowanym okresie, potwierdzają również dokonującą się urbanizację zewnętrznych obszarów widoczną w większości tych ośrodków.

Kolejny etap przeprowadzonych badań nad strukturą przestrzenną inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego miał wskazać prawidłowości związane z rozmieszczeniem nowych obiektów budowlanych w zakresie własności inwestycji oraz określić wielkość zróżnicowania pod tym względem badanej zbiorowości jednostek miejskich. We wszystkich małych miastach nowe prywatne inwestycje budowlane wyraźnie przeważają nad pozostałymi formami własności inwestorskiej. Obiekty budowane przez prywatnych właścicieli dominują również w każdej wewnątrzmięskiej strefie. Należy zauważyć, że najwięcej prywatnych inwestycji powstało na terenach oddalonych od ścisłego centrum, czyli w strefie peryferyjnej i pośredniej. Obiekty budowlane realizowane w latach 1995-2004 przez inwestorów komunalnych i spółdzielczych stanowiły pod względem liczebności jedynie tło w porównaniu do prywatnych inwestycji budowlanych, jednak ich znaczenie dla dalszego funkcjonowania i rozwoju małych miast było bardzo istotne. Nowopowstałe, rozbudowane lub modernizowane obiekty budowlane zaliczane do szeroko rozumianej infrastruktury technicznej i społecznej realizowane przez lokalne samorządy i inwestorów spółdzielczych stanowią o atrakcyjności danej jednostki i poprawiają warunki życia w każdym mieście. Należy także zauważyć, że w przypadku kilku badanych ośrodków budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych w znaczącym stopniu powiększyła ich zasoby mieszkaniowe. Tego rodzaju inwestycje budowlane w wyniku zakończenia ich realizacji mogą kreować popyt na nowe zagospodarowanie terenu, jednak znacznie częściej dostosowują się do istniejących potrzeb i powstają w miejscach już zainwestowanych. Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że struktura przestrzenna nowych obiektów budowlanych realizowanych w małych miastach zarówno przez inwestorów komunalnych jak i spółdzielczych jest bardzo podobna. W dużym stopniu dostosowuje się także do powstających lub rozbudowujących się osiedli mieszkaniowych uzupełniając te tereny o niezbędne obiekty budowlane. W wyniku tych działań najwięcej



nowych inwestycji budowlanych realizowanych przez obie wspomniane grupy inwestorskie powstało w strefie pośredniej, znacznie mniejszy ich odsetek widoczny jest w strefie peryferyjnej oraz wewnętrznej, zaś najmniej realizowano w ścisłych centrach badanych miast.

Analizując rozmieszczenie nowych obiektów budowlanych w poszczególnych wewnątrzmijskich strefach pod względem formy własności inwestycji należy zauważyć niewielkie zróżnicowanie badanych jednostek miejskich. Na tle wszystkich małych miast wyróżniają się niektóre ośrodki należące do grupy pierwszej. Przykładem może być Szadek, w którym wraz ze zbliżaniem się do centrum wzrasta liczba realizowanych prywatnych i komunalnych obiektów budowlanych. Innym rozmieszczeniem inwestycji budowlanych charakteryzuje się Żychlin, w którym większość inwestorów prywatnych i samorządowych wystąpiła o pozwolenia na budowę nowych obiektów na terenach peryferyjnych. Cechą charakterystyczną kilku miast zaklasyfikowanych do drugiej grupy jest ponadprzeciętny udział inwestycji budowlanych realizowanych przez sektor spółdzielczy. Trzecia grupa badanych ośrodków miejskich w porównaniu do pozostałych jednostek wyraźnie wyróżnia się największą liczbą nowych obiektów budowlanych w strefie peryferyjnej. W tych miastach szczególnie ważną rolę odgrywają inwestorzy prywatni, którzy zdominowali prawie cały ruch budowlany w analizowanym okresie.

Kolejne wnioski są oparte na podstawie badań dotyczących struktury inwestorskiej uwzględniającej miejsce zameldowania lub prowadzenia działalności gospodarczej poszczególnych podmiotów budujących nowe obiekty w przestrzeni małych miast. W analizowanej strukturze widoczna jest ogromna przewaga inwestycji realizowanych przez inwestorów lokalnych nad zewnętrznymi. Lokalne podmioty realizujące inwestycje budowlane na terenie badanych jednostek miejskich uzyskały ponad 80% wszystkich wydanych pozwoleń na budowę. Małe miasta charakteryzują się pewnym zróżnicowaniem pod względem struktury przestrzennej nowych inwestycji budowlanych realizowanych przez obie grupy inwestorskie, jest to uwarunkowane między innymi położeniem tych jednostek. Przykładem miast, w których wyraźnie dominują obszary z nowymi obiektami budowanymi przez lokalnych inwestorów są Wieruszów, Błaszki, Krośnice oraz Działoszyn. Ich wspólną cechą jest peryferyjne położenie w województwie łódzkim oraz dość duża odległość od większych ośrodków miejskich. Skutkuje to mniejszym zainteresowaniem inwestorów zewnętrznych i ogranicza możliwości rozwoju budownictwa na tych terenach. Natomiast inwestorzy zewnętrzni swą istotną rolę w rozwoju budownictwa zaznaczyli przede wszystkim w Tuszynie i Sulejowie, a także w Strykowie i Przedborzu. Miasta te wyróżniają się na tle pozostałych walorami położenia komunikacyjnego oraz przyrodniczego, ponadprzeciętny

udział podmiotów zewnętrznych w ogólnej liczbie nowych inwestycji potwierdza atrakcyjność tych ośrodków i wskazuje na dobre perspektywy dalszego rozwoju.

Porównując lokalizacje nowych obiektów realizowanych przez obie grupy inwestorskie można zauważyć niewielkie różnice. Inwestorzy lokalni najczęściej wybierali pod budowę tereny położone w strefie pośredniej oraz na obszarach peryferyjnych małych miast. W przypadku inwestorów zewnętrznych w większości ośrodków liczba nowych obiektów budowlanych wzrastała wraz z oddalaniem się od centrum. Wspólną cechą obu grup inwestorskich było niewielkie zainteresowanie lokalizacją nowych inwestycji na obszarze ścisłego centrum we wszystkich małych miastach.

Analizując szczegółowe rozmieszczenie nowych inwestycji budowlanych realizowanych przez obie grupy inwestorskie we wszystkich wewnątrzmijskich strefach wśród jednostek zaklasyfikowanych do grup pierwszej (z wyjątkiem Złoczewa) widoczna jest wyraźna dominacja obszarów z nowymi obiektami budowanymi przez podmioty lokalne od stref centralnych po peryferia tych miast. W ośrodkach należących do drugiej grupy również przeważają obszary z nowymi obiektami budowanymi realizowanymi przez podmioty lokalne, jednak tym, co wyróżnia tę grupę od pozostałych są niewielkie skupiska obszarów, wśród których większość stanowią nowe inwestycje budowane przez inwestorów zewnętrznych. Dobrym przykładem mogą być strefy centralne tych ośrodków z przewagą obiektów handlowo-usługowych budowanych przez inwestorów zewnętrznych. W kilku miastach skupiska nowej zabudowy usługowej realizowanej przez inwestorów zewnętrznych powstały przy głównych drogach lub w sąsiedztwie istniejących osiedli mieszkaniowych. Większość miast należących do grupy trzeciej jest najbardziej atrakcyjna dla inwestorów zewnętrznych. Przewaga nowych obiektów powstałych dzięki inwestorom zewnętrznym jest szczególnie widoczna na terenach peryferyjnych tych miast. Tworzą tam pewnego rodzaju mozaikę sąsiadując bezpośrednio z obszarami zdominowanymi przez nowe obiekty należące do inwestorów lokalnych. Jedynie w Wieruszowie we wszystkich wewnątrzmijskich strefach wyraźnie przeważają zwarte obszary z nowymi inwestycjami realizowanymi przez podmioty lokalne, zaś obiekty budowane przez inwestorów zewnętrznych mają charakter punktowy i są rzadko spotykane.

## **Rozdział 5**

### **Zróżnicowanie małych miast pod względem struktury przestrzennej i determinant rozwoju nowych inwestycji budowlanych – wnioski końcowe**

Efekty zachodzących w ostatnich dwóch dekadach intensywnych przemian społeczno-gospodarczych widoczne były we wszystkich miastach, także w grupie małych ośrodków miejskich. Do niedawna rozwój większości z tych jednostek osadniczych był oparty na obsłudze otaczających terenów wiejskich, a podstawą utrzymania znacznej części mieszkańców było rolnictwo. Miasta te zazwyczaj nie były priorytetowymi miejscami lokowania różnego rodzaju kosztownych inwestycji, na skutek tego pozostawały niedoinwestowane, co było szczególnie widoczne w zakresie infrastruktury technicznej, zasobów i warunków mieszkaniowych oraz wyposażenia w podstawowe obiekty zaliczane do infrastruktury społecznej.

W nowych warunkach, które zaistniały z początkiem lat 90. XX wieku, dla małych ośrodków miejskich pojawiła się szansa na nadrobienie wieloletnich zaległości oraz dynamiczny rozwój. W wyniku reaktywacji samorządności oraz przywrócenia pełnej własności odpowiedzialność za dalsze działania inwestycyjne spadła głównie na lokalne władze, miejscowych przedsiębiorców oraz mieszkańców. To od tych grup w największym stopniu zależą współczesne możliwości rozwoju małych miast. Jednym z przestrzennych efektów przebiegających procesów społeczno-gospodarczych oraz podejmowanych działań mających na celu poprawę warunków życia i wzrost atrakcyjności inwestycyjnej są nowe inwestycje budowlane. Ich wielkość, struktura oraz rozmieszczenie mogą określać kierunki zmian zachodzących w małych miastach. Badając zbiorowość małych ośrodków miejskich pod względem struktury przestrzennej nowych inwestycji budowlanych oraz czynników determinujących ich rozwój wyznaczono trzy główne cele pracy:

- analiza struktury przestrzennej realizowanych obiektów budowlanych; z uwzględnieniem - rodzaju, okresu realizacji, własności inwestycji oraz pochodzenia inwestorów,
- analiza miejsca nowych inwestycji budowlanych w przestrzeni małych miast regionu łódzkiego,
- określenie determinant powstania nowych inwestycji budowlanych.

Przyjęte cele pracy oraz przeprowadzone badania dotyczące inwestycji budowlanych pozwoliły w etapie finalnym na określenie zróżnicowania zbioru małych miast znajdujących

się w województwie łódzkim. Przedstawienie istniejących różnic pomiędzy poszczególnymi jednostkami wymagało zastosowania grupowania badanych jednostek. Grupowanie jako sposób porządkowania obiektów, jest niezbędnym procesem w badaniu zjawisk społeczno-gospodarczych. W celu wskazania zróżnicowania obiektów (małych miast) pod względem struktury przestrzennej inwestycji budowlanych, konieczne jest zastosowanie takiej metody grupowania, która uwzględniałaby wiele parametrów charakterystycznych dla tego rodzaju obiektów i prowadziłyby do powstania grup jednostek wewnętrznie jednorodnych i zewnętrznie niejednorodnych. Grupa jest jednorodna, jeżeli obiekty wchodzące w jej skład nie należą do żadnej innej grupy i różnią się od obiektów nieprzynależących do tej grupy.

W celu klasyfikacji badanych ośrodków, pod względem struktury przestrzennej nowych inwestycji budowlanych, przyjęto 15 wskaźników odnoszących się do rozmieszczenia (udział obiektów w wyznaczonych strefach) i struktury realizowanych obiektów budowlanych, na które wydano pozwolenia w analizowanym okresie (por. tab. 56). Wszystkie zebrane i przetworzone dane dotyczące struktury oraz rozmieszczenia obiektów budowlanych w małych miastach regionu łódzkiego odnoszą się sytuacji, jaka miała miejsce na koniec 2004 roku.

Jako metodę grupowania obiektów przyjęto metodę taksonomiczną<sup>193</sup> najbliższego sąsiada (por. rozdział „Metody badań zastosowane w pracy”). Pozwoliła ona na wykazanie podobieństw, pod względem analizowanych cech, poszczególnych ośrodków zaklasyfikowanych do danej grupy, a także różnic pomiędzy miastami należącymi do innych grup. Wykorzystując średnie arytmetyczne, obliczone dla poszczególnych cech, przeprowadzono analizę, na podstawie której określono czynniki mające decydujący wpływ na powstanie trzech grup małych ośrodków miejskich (por. tab. 57).

Do pierwszej grupy zaklasyfikowano Przedbórz, Stryków, Sulejów, Tuszyń, Żelów oraz Złoczew. Ośrodki te wyróżniają się najwyższym wskaźnikiem aktywności budowlanej, największym udziałem: wydanych pozwoleń na nowe obiekty budowlane, inwestycji mieszkaniowych i mieszanych (łączyjących dwie funkcje). Największy był tam również odsetek inwestycji prywatnych, a także w największym stopniu (wśród pozostałych miast) nowej zabudowie podlegała strefa peryferyjna, zaś w pozostałych wewnątrzmiastowych strefach zanotowano najmniej wydanych pozwoleń na budowę. W tych miastach charakterystyczny jest również najmniejszy udział: inwestorów lokalnych, inwestycji usługowych i infrastrukturalnych oraz inwestycji spółdzielczych i komunalnych (por. tab. 57).

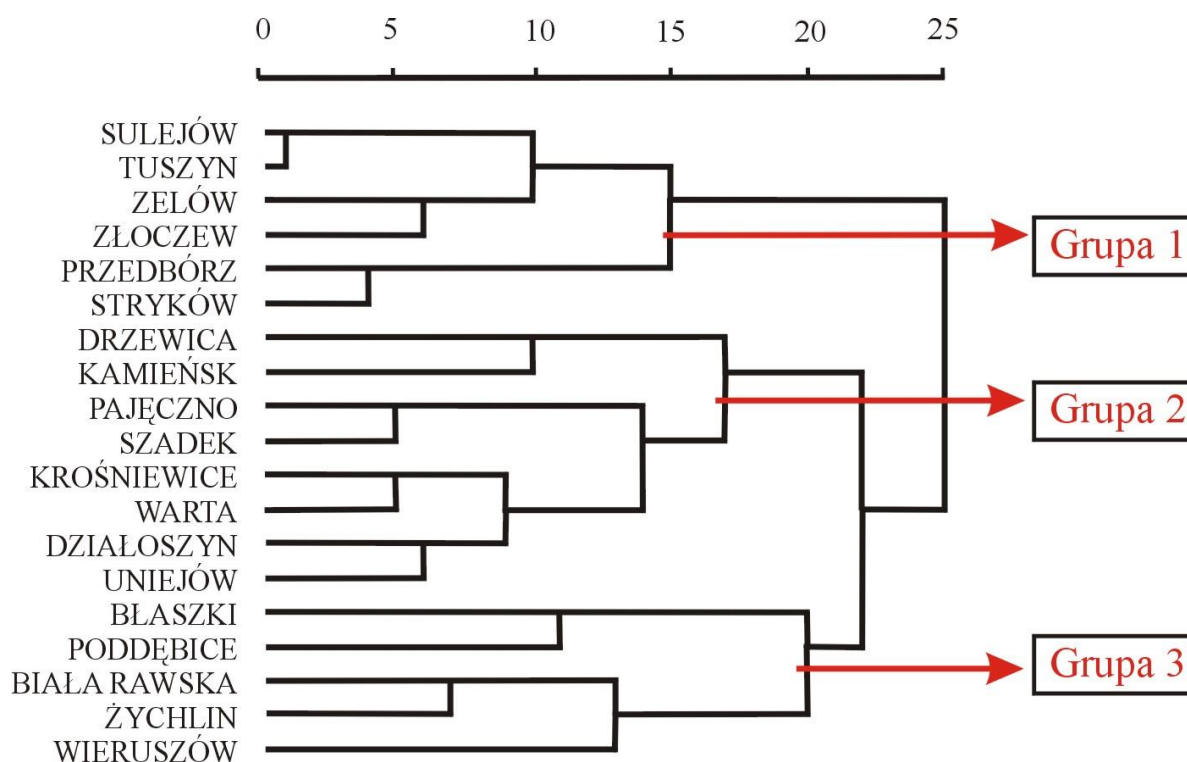
---

<sup>193</sup> Parysek J., 1982, *Modele klasyfikacji w geografii*, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Poznań; a także Racine J., Reymond H., 1977, *Analiza ilościowa w geografii*, PWN, Warszawa.

Tab. 56. Przyjęte wskaźniki określające zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego w zakresie struktury przestrzennej inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004

Miasta	Wskaźnik aktywności budowlanej (liczba pozwoleń/1000 mieszkańców)	Udział nowowytbudowanych obiektów (% ogółu)	Udział lokalnych inwestorów (% ogółu)	Udział inwestycji mieszkaniowych (% ogółu)	Udział inwestycji gospodarczych (% ogółu)	Udział inwestycji usługowych (% ogółu)	Udział inwestycji infrastrukturalnych (% ogółu)	Udział inwestycji mieszanych (% ogółu)	Udział inwestycji prywatnych (% ogółu)	Udział inwestycji spółdzielczych (% ogółu)	Udział inwestycji komunalnych (% ogółu)	Udział inwestycji w strefie centralnej (% ogółu)	Udział inwestycji w strefie wewnętrznej (% ogółu)	Udział inwestycji w strefie pośredniej (% ogółu)	Udział inwestycji w strefie peryferyjnej (% ogółu)
Biała Rawska	48,1	77,4	92,3	29,0	27,0	18,0	18,0	8,0	76,0	2,0	17,0	12,7	17,9	37,3	32,1
Błaszki	42,5	84,4	81,3	30,0	29,0	10,0	19,0	11,0	67,0	9,0	18,0	20,5	28,9	42,2	8,4
Drzewica	42,1	77,6	86,8	44,0	11,0	10,0	23,0	11,0	74,0	0,5	21,0	13,2	15,4	47,8	23,5
Działoszyn	38,6	65,5	81,5	38,0	18,0	10,0	26,0	5,0	69,0	1,0	24,0	9,3	19,6	39,2	31,9
Kamieńsk	76,0	84,9	79,3	45,0	19,0	5,0	23,0	7,0	77,0	0,5	21,0	13,3	14,5	45,5	26,7
Krośniewice	37,2	68,5	91,0	25,0	29,0	18,0	21,0	4,0	64,0	5,0	21,0	16,4	17,1	54,8	11,6
Pajęczno	57,4	74,3	88,0	43,0	21,0	9,0	18,0	7,0	79,0	0,5	17,0	13,1	18,2	57,9	10,7
Poddębice	57,6	73,2	82,0	30,0	26,0	16,0	13,0	14,0	70,0	11,0	11,0	12,0	12,9	45,4	29,8
Przedbórz	59,4	87,5	78,9	38,0	33,0	9,0	12,0	6,0	86,0	0,5	12,0	14,6	14,1	45,6	25,7
Stryków	52,4	83,5	73,9	42,0	33,0	8,0	11,0	5,0	80,0	0,5	11,0	14,9	31,0	42,0	12,1
Sulejów	85,9	75,6	67,1	61,0	17,0	6,0	9,0	6,0	90,0	1,0	7,0	4,8	14,4	26,6	54,2
Szadek	53,8	73,2	83,0	31,0	29,0	10,0	21,0	6,0	72,0	0,5	18,0	33,7	24,2	27,4	14,7
Tuszyn	91,3	75,7	71,6	46,0	23,0	9,0	10,0	11,0	86,0	0,5	11,0	5,3	7,5	22,0	65,2
Uniejów	63,1	70,7	82,2	37,0	20,0	13,0	23,0	6,0	69,0	2,0	19,0	20,1	26,0	34,4	19,5
Warta	35,0	64,5	76,9	32,0	17,0	21,0	21,0	7,0	69,0	2,0	20,0	19,6	21,5	46,7	12,1
Wieruszów	68,2	71,5	93,4	37,0	33,0	13,0	9,0	5,0	86,0	2,0	8,0	7,2	8,6	32,9	51,4
Zelów	55,0	82,0	79,5	38,0	31,0	6,0	9,0	15,0	87,0	1,0	7,0	6,1	11,4	34,8	47,7
Złoczew	59,6	79,1	73,3	40,0	18,0	7,0	15,0	18,0	81,0	1,0	10,0	9,1	19,4	39,8	31,7
Żychlin	20,7	72,3	95,2	33,0	27,0	14,0	16,0	9,0	79,0	2,0	15,0	11,5	24,2	30,9	33,3
Średnia	54,9	75,9	82,0	37,8	24,3	11,2	16,7	8,5	76,9	2,2	15,2	13,6	18,3	39,6	28,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych urzędów gmin i starostw powiatowych



Ryc. 69. Dendryt – grupowanie miast metodą najbliższego sąsiada  
Źródło: opracowanie własne

Charakteryzując miasta zaklasyfikowane do grupy pierwszej należy stwierdzić, że są to atrakcyjne pod względem inwestycyjnym jednostki, które dynamicznie się rozwijają. Jest to szczególnie widoczne w zakresie nowej zabudowy, głównie mieszkaniowej oraz łączącej funkcję mieszkalną z usługową lub gospodarczą. O ich rozwoju przede wszystkim decydują inwestorzy prywatni, wśród których duży jest udział podmiotów pochodzących spoza małych miast. W tych ośrodkach najbardziej widoczna jest urbanizacja stref peryferyjnych, przy małym zainteresowaniu inwestorów lokalizacją nowych obiektów budowlanych w pozostałych strefach położonych bliżej centrum, jest to w znacznym stopniu spowodowane niewielką ilością wolnych pod zabudowę terenów.

Do drugiej grupy zaklasyfikowano najwięcej jednostek miejskich; w tym Drzewicę, Działoszyń, Kamieńsk, Krośnice, Pajęczno, Szadek, Uniejów oraz Wartę. Miasta te wyróżniają się największym udziałem inwestycji komunalnych oraz obiektów infrastrukturalnych wśród pozostałych jednostek. W tej grupie największy był również odsetek nowych inwestycji budowlanych we wszystkich strefach poza peryferiami, zaś w obszarach położonych najdalej od centrum udział realizowanych obiektów budowlanych był najmniejszy. Grupa druga cechuje się także najmniejszym udziałem inwestorów prywatnych oraz nowowytbudowanych obiektów, również najmniej powstało tam budynków pełniących funkcje gospodarcze i mieszane (por. tab. 57). Inwestycje budowlane w tych

miastach charakteryzowały się głównie rozbudową i modernizacją infrastruktury komunalnej przeprowadzonej przez lokalne władze w centrum i jego bezpośrednim otoczeniu. Działania te miały za cel poprawę stanu technicznego istniejących urządzeń oraz polepszenie warunków bytowych, jednak przede wszystkim miały spowodować wzrost atrakcyjności inwestycyjnej i przyciągnąć większą liczbę inwestorów zewnętrznych.

Tab. 57. Statystyczna charakterystyka wyznaczonych grup

Wyszczególnienie	Wartość średnia		
	Grupa 1	Grupa 2	Grupa 3
Wskaźnik aktywności budowlanej (liczba wydanych pozwoleń/1000 mieszkańców)	<b><u>67,3</u></b>	50,4	47,4
Udział nowowytbudowanych obiektów (% ogółu)	<b><u>80,6</u></b>	72,4	75,8
Udział lokalnych inwestorów (% ogółu)	74,1	83,6	<b><u>88,8</u></b>
Udział inwestycji mieszkaniowych (% ogółu)	<b><u>44,2</u></b>	36,9	31,8
Udział inwestycji gospodarczych (% ogółu)	25,8	20,5	<b><u>28,4</u></b>
Udział inwestycji usługowych (% ogółu)	7,5	12,0	<b><u>14,2</u></b>
Udział inwestycji infrastrukturalnych (% ogółu)	11,0	<b><u>22,0</u></b>	15,0
Udział inwestycji mieszanych (% ogółu)	<b><u>10,2</u></b>	6,6	9,4
Udział inwestycji prywatnych (% ogółu)	<b><u>85,0</u></b>	71,6	75,6
Udział inwestycji spółdzielczych (% ogółu)	0,8	1,5	<b><u>5,2</u></b>
Udział inwestycji komunalnych (% ogółu)	9,7	<b><u>20,1</u></b>	13,8
Udział inwestycji w strefie centralnej (% ogółu)	9,1	<b><u>17,3</u></b>	12,8
Udział inwestycji w strefie wewnętrznej (% ogółu)	16,3	<b><u>19,6</u></b>	18,5
Udział inwestycji w strefie pośredniej (% ogółu)	35,1	<b><u>44,2</u></b>	37,7
Udział inwestycji w strefie peryferyjnej (% ogółu)	<b><u>39,4</u></b>	18,9	31,0

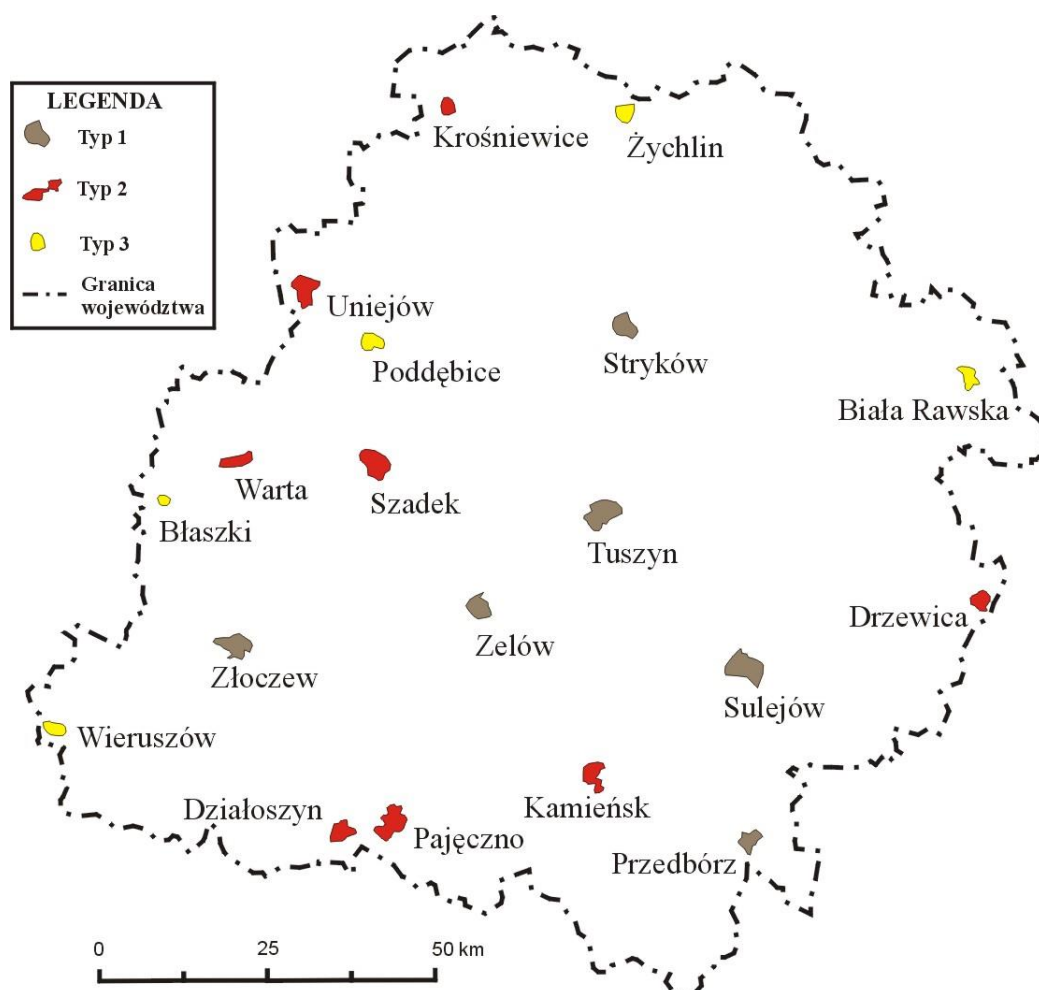
**80,6** – największa wartość średnia; 6,6 – najmniejsza wartość średnia

Źródło: opracowanie własne

Biała Rawska, Błaszki, Poddębice, Wieruszów oraz Żychlin zostały zaklasyfikowane do trzeciej grupy. Ośrodki te wyróżniają się największym udziałem inwestorów lokalnych, największy był tam odsetek inwestycji gospodarczych i usługowych na tle pozostałych jednostek miejskich. Miasta należące do trzeciej grupy charakteryzowały się także największym udziałem inwestycji spółdzielczych oraz najniższą wartością wskaźnika aktywności budowlanej i najmniejszym odsetkiem nowych obiektów pełniących funkcję mieszkaniową (por. tab. 57). Rozwój budownictwa w tych ośrodkach zależy przede wszystkim od inicjatywy lokalnych inwestorów. Jest to szczególnie widoczne w przypadku budownictwa mieszkaniowego, realizowanego przez miejscowe podmioty. W większości z tych miast mały popyt w zakresie mieszkalnictwa został zrównoważony podażą, w związku z tym częstym oraz dość dobrze widocznym w przestrzeni miejskiej rodzajem realizowanych tam inwestycji są obiekty usługowe i gospodarcze. Obok inwestycji prywatnych na uwagę zasługuje działalność budowlana miejscowych spółdzielni, polegająca przede wszystkim na



modernizacji należącej do nich zabudowy oraz sporadycznie na budowie nowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych lub kompleksów garażowych.



Ryc. 70. Typologia małych miast województwa łódzkiego pod względem struktury i rozmieszczenia nowych inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004  
Źródło: opracowanie własne

Analizując rozmieszczenie poszczególnych grup miast w przestrzeni województwa łódzkiego można dostrzec, że większość ośrodków zaklasyfikowanych do grupy 1 jest zlokalizowana w centralnej części regionu. Miasta należące do pozostałych grup cechuje peryferyjne położenie (por. ryc. 70). Nie stwierdzono żadnych prawidłowości ich rozmieszczenia pod względem wielkościowym (liczby mieszkańców lub zajmowanej powierzchni).

Przeprowadzone wielowątkowe badania struktury przestrzennej nowych inwestycji budowlanych i uwarunkowań ich rozwoju pozwoliły na sformułowanie następujących wniosków:

- W latach 1995-2004 w większości małych miast województwa łódzkiego inwestycje budowlane realizowano najczęściej w obszarach zewnętrznych tych ośrodków, przede wszystkim w strefie pośredniej oddalonej od głównego

**miejskiego placu o 0,5-1 km oraz na terenach peryferyjnych znajdujących się w odległości powyżej 1 km od rynku.** Wskazane wyżej preferencje lokalizacyjne były widoczne zarówno w niewielkich jak i w dużych pod względem powierzchni miastach. Realizacja tak wielu nowych obiektów budowlanych w strefie pośredniej większości małych ośrodków miejskich była spowodowana różnymi walorami tego obszaru. Do najważniejszych zalet lokowania nowych inwestycji budowlanych w tej strefie należy: niższa niż w centrum cena działek budowlanych oraz ich większy wybór, bliskość obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej i finansowych skupionych głównie w centrum małych miast, dobra dostępność komunikacyjna oraz duże możliwości podłączenia do funkcjonującej i podlegającej stałej rozbudowie infrastruktury technicznej. W strefie pośredniej jest także znacznie mniejszy ruch i hałas (z wyjątkiem głównych dróg tranzytowych), co stanowi istotny walor dla indywidualnych inwestorów budujących tam domy.

Bardzo atrakcyjnym miejscem do lokowania nowych obiektów budowlanych w małych ośrodkach miejskich były również obszary peryferyjne tych jednostek. Wspólną cechą największych miast pod względem liczby mieszkańców w analizowanej grupie jednostek przestrzennych (Żychlin, Wieruszów, Żelów, Tuszyn, Sulejów) była przewaga nowych inwestycji budowlanych realizowanych właśnie w tej strefie, jedynie w Poddębicach i Działoszynie nieco więcej nowych obiektów budowlanych powstało w strefie pośredniej. Dla wielu inwestorów istotnymi walorami terenów peryferyjnych były: niska cena ziemi, duża liczba wolnych pod zabudowę działek, a także sąsiedztwo terenów rolnych lub leśnych (walory przyrodnicze są szczególnie cenne dla podmiotów budujących nowe domy). Często niewielka ilość wolnych terenów położonych bliżej centrum wymuszała lokowanie nowych obiektów w strefie peryferyjnej. Na tych obszarach przeważała nowa zabudowa mieszkaniowa, zazwyczaj o charakterze rezydencjonalnym, wraz z towarzyszącymi jej nowymi obiektami gospodarczymi i usługowymi. Kolejnym niezbędnym elementem powstających i rozbudowujących się osiedli domów jednorodzinnych w strefach peryferyjnych, zwłaszcza w ośrodkach wyróżniających się największą liczbą nowych obiektów budowlanych, była budowa infrastruktury technicznej. Jednak w przypadku pozostałych małych miast istniejące bariery postaci braku lub słabo rozwiniętej infrastruktury, dużej odległości do obiektów usługowych i innych terenów zainwestowanych ograniczały możliwości intensywniejszego rozwoju budownictwa na tym obszarze.

Niewielka liczba nowych inwestycji budowlanych realizowanych w centrum małych miast była spowodowana przede wszystkim najmniejszą powierzchnią tego obszaru, wyższą ceną ziemi oraz małą liczbą wolnych pod zabudowę działek. Jednak strefa centralna jest szczególnie cenna dla inwestorów prowadzących działalność gospodarczą z uwagi na dużą liczbę potencjalnych lokalnych i zewnętrznych klientów, charakteryzuje się najlepszą dostępnością komunikacyjną, a także posiada największe możliwości podłączenia do istniejących mediów miejskich. Ze względu na istniejące walory obszarów centralnych największy odsetek realizowanych tam inwestycji budowlanych stanowiły obiekty usługowe.

- **Nowe obiekty budowlane wykazują niewielkie rozproszenie w przestrzeni małych miast przy jednoczesnej przeważającej bardzo niskiej lub niskiej ich gęstości.** Można zauważyć, że średnio na zaledwie 13% obszaru badanych ośrodków realizowano nowe inwestycje budowlane. Jednak małe miasta wykazują zróżnicowanie w tym zakresie – decyduje o tym przede wszystkim wielkość powierzchni zajmowanej przez analizowane jednostki. W najmniejszych miastach, w porównaniu do dużych terytorialnie ośrodków, widoczny jest znacznie większy udział (do 31%) terenów, w których budowano nowe obiekty. W przestrzeni małych miast zdecydowanie przeważały obszary o bardzo niskiej gęstości wynoszącej od 1 do 2 nowych obiektów przypadających na 1 ha. W większości badanych jednostek miejskich gęstość realizowanych inwestycji budowlanych nigdzie nie przekroczyła 8 obiektów zlokalizowanych na powierzchni 1 ha. Jedynie w kilku ośrodkach (Poddębice, Wieruszów, Żelów, Kamieńsk, Stryków Sulejów, Tuszyń) incydentalnie w strefach centralnych oraz na terenie niektórych osiedli mieszkaniowych znajdujących się poza centrum można dostrzec bardzo dużą (powyżej 8) koncentrację nowych obiektów budowlanych.
- **Małe miasta województwa łódzkiego w latach 1995-2004 wykazywały niewielkie zróżnicowanie pod względem struktury rodzajowej nowych inwestycji budowlanych. Badane ośrodki miejskie charakteryzują się także średnim stopniem specjalizacji w zakresie realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych.** W niemal wszystkich miastach nowe budynki mieszkalne, ze względu na liczebność, są najbardziej zaznaczającym się w przestrzeni rodzajem nowych inwestycji budowlanych. Tego typu obiekty, stanowiące średnio w badanej grupie jednostek 40% ogółu inwestycji, w największym stopniu wpływają na zmiany fizjonomiczne i przestrzenne. Oddziałują także na powstanie innych rodzajów

obiektów budowlanych, ponieważ w ośrodkach, w których zanotowano największą liczbę inwestycji mieszkaniowych (Sulejów, Tuszyn, Wieruszów, Pajęczno, Żelów, Poddębice) ogólna liczba wydanych pozwoleń na budowę również należała do największych. Innymi inwestycjami budowlanymi silnie wpływającymi na współczesną fizjonomię małych miast jest nowa zabudowa gospodarcza oraz usługowa, wraz z nowopowstałą lub rozbudowywaną infrastrukturą techniczną. W sumie tego rodzaju obiekty budowlane stanowią ponad połowę wszystkich nowych inwestycji budowlanych w badanej grupie ośrodków miejskich. Ich udział w strukturze rodzajowej realizowanych inwestycji budowlanych jest w większości miast podobny i jedynie w kilku ośrodkach analizowana struktura jest nieco inna. Przykładem może być Sulejów, w którym widoczna jest duża przewaga inwestycji mieszkaniowych nad pozostałymi. W tym mieście wyraźnie zaznaczył się mniejszy odsetek inwestycji gospodarczych, infrastrukturalnych i usługowych w porównaniu do pozostałych małych miast województwa łódzkiego, wpłynęło to na najwyższe wartości wskaźnika specjalizacji. Następnym ośrodkiem o nieco innej strukturze rodzajowej realizowanych inwestycji budowlanych są Krośnice, w których dominuje nowa zabudowa gospodarcza. Mniej inwestorów rozpoczęło tam budowę obiektów mieszkalnych, infrastrukturalnych i usługowych w skutek tego to miasto wraz z Poddębicami, Błaszczkami, Wartą, Białą Rawską, a także Żłoczewem charakteryzowało się najniższymi wartościami wskaźnika specjalizacji. W małych miastach największa koncentracja nowych obiektów mieszkaniowych, mieszkaniowo-gospodarczych i przemysłowych występuje na obszarze peryferyjnym, zaś w strefie pośredniej (w odległości 0,5 - 1 km od rynku) przeważają nowe obiekty gospodarcze, infrastrukturalne, usługowe oraz usługowo-gospodarcze. Jedynie w strefie centralnej badanych ośrodków dominuje nowopowstała zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

- **Inwestorzy prywatni mieli największy wpływ na rozwój budownictwa oraz zmiany w strukturze przestrzennej małych miast.** Obiekty budowlane realizowane przez inwestorów prywatnych dominują w każdej wewnątrzmijskiej strefie, najwięcej tych inwestycji powstało na obszarach peryferyjnych małych miast. Badana grupa ośrodków miejskich cechuje się bardzo wyraźną przewagą pozwoleń na budowę wydanych dla tej grupy inwestorskiej (stanowią 85% ogółu) nad pozostałymi. Należy zauważyć, że wspólną cechą najmniejszych miast pod względem zajmowanej powierzchni był najniższy odsetek inwestycji prywatnych, zaś w dużych obszarowo jednostkach inwestycje realizowane przez podmioty prywatne posiadały największy

udział w strukturze własnościowej. Ze względu na rodzaj podejmowanych działań i ich znaczenie dla mieszkańców małych miast ważne są także inicjatywy budowlane prowadzone przez lokalne samorządy. Najwięcej inwestycji komunalnych było realizowanych w strefie pośredniej znajdującej się w odległości 0,5-1 km od rynku, zaś w strefach sąsiednich (wewnętrzna i peryferyjna) wydano niemal dwukrotnie mniej pozwoleń na budowę, najmniej obiektów komunalnych powstało w ścisłym centrum. Inwestycje spółdzielcze realizowano w większości małych miast i charakteryzowały się podobnym rozmieszczeniem jak obiekty komunalne. Najwięcej pozwoleń na budowę różnego rodzaju spółdzielniom zostało wydanych w strefie pośredniej znajdującej się w odległości 0,5-1 km od rynku, gdzie zlokalizowane były niewielkie, zazwyczaj wielorodzinne, osiedla mieszkaniowe będące pod zarządem spółdzielczym. Małe miasta województwa łódzkiego charakteryzują się nieznacznym zróżnicowaniem pod względem struktury własnościowej nowych inwestycji budowlanych, jednocześnie wszystkie ośrodki cechują się bardzo wysokim stopniem specjalizacji w zakresie badanej struktury. Wpływa na to dominacja inwestycji prywatnych wśród ogółu nowych obiektów budowlanych. Największą specjalizacją pod względem struktury własności realizowanych inwestycji wyróżniają się Sulejów, Żelów, Przedbórz, Stryków, Tuszyn, Wieruszów oraz Złoczew, czyli ośrodki posiadające najwyższe wartości wskaźnika aktywności budowlanej i udziału inwestorów prywatnych.

- **W małych miastach większość nowych obiektów budowlanych było realizowanych pod koniec XX wieku, zaś na początku następnego stulecia w wielu ośrodkach nastąpił wyraźny spadek podejmowanych inicjatyw budowlanych.** Zjawisko to było szczególnie widoczne w jednostkach miejskich charakteryzujących się dużą ogólną liczbą podejmowanych inwestycji budowlanych. Jedynie w miastach, w których wydano najmniej pozwoleń na budowę od 2000 roku obserwowano wzrost ilości realizowanych inwestycji budowlanych. Może to wskazywać na stopniowe i powolne zanikanie różnic istniejących w badanym zbiorze jednostek pod względem liczby podejmowanych działań budowlanych. W małych miastach nie uległy zmianie preferencje lokalizacyjne inwestycji, ponieważ ich rozkład przestrzenny był niemal identyczny w latach 1995-99 i 2000-04. W badanych ośrodkach pod koniec XX wieku oraz na początku następnego stulecia najczęściej obiektów budowlanych powstało w strefach zewnętrznych. Małe miasta cechują się nieznacznym zróżnicowaniem pod względem okresu realizacji nowych inwestycji

budowlanych. W tym czasie najmniejsze zmiany liczby budowanych obiektów można zaobserwować w Krośniewicach, Drzewicy oraz Tuszynie i Działoszynie. Są to zarówno ośrodki, w których w latach 1995-2004 wydano niewiele pozwoleń na budowę, charakteryzujące się niską wartością wskaźnika aktywności budowlanej, jak i „lider” pod względem liczby realizowanych budów. Do miast wyróżniających się największymi wahaniami (w ujęciu rocznym) liczby podejmowanych inicjatyw budowlanych należy zaliczyć Wartę, Błaszki oraz Uniejów. Wspólną ich cechą jest mała ogólna liczba wydanych zezwoleń budowlanych, niska wartość wskaźnika aktywności budowlanej, a także mała liczba mieszkańców.

- **Rozwój budownictwa w małych miastach zależał przede wszystkim od inicjatyw budowlanych podejmowanych przez lokalnych inwestorów.** Ta grupa inwestorska dominowała we wszystkich ośrodkach, stanowiąc średnio ponad 81%, jedynie w kilku miastach charakteryzujących się atrakcyjnym położeniem komunikacyjnym i krajobrazowym lub znajdujących się blisko Łodzi i innych miast co najmniej średniej wielkości widoczny był większy napływ inwestycji zewnętrznych. We wszystkich wewnątrzmijskich strefach przeważały nowe obiekty budowlane realizowane przez podmioty lokalne. Inwestorzy lokalni decydowali się na budowę nowych obiektów przede wszystkim w strefie pośredniej i peryferyjnej, wraz ze zbliżaniem się do centrum małych miast liczba inwestycji budowlanych, na które wydano pozwolenia inwestorom zameldowanym lub prowadzącym działalność gospodarczą na terenie badanych ośrodków wyraźnie maleje. W miastach charakteryzujących się wysokimi miernikami rozwoju budownictwa udział inwestorów zewnętrznych był najwyższy, jednak odsetek inwestycji realizowanych przez tą grupę w żadnej jednostce nie przekraczał 33% ogółu nowych obiektów. Inwestorzy pochodzący z zewnątrz jako miejsce lokalizacji obiektów budowlanych najczęściej wybierali strefy peryferyjne małych miast, w których zazwyczaj budowali nowe domy. Najmniej inwestycji realizowanych przez podmioty zewnętrzne powstało w ścisłym centrum, przeważały tam nowe obiekty usługowe lub usługowo-mieszkaniowe. W strukturze rodzajowej inwestycji budowanych przez podmioty pochodzące spoza terenu małych miast dominowały budynki mieszkalne, mniejszym udziałem posiadały obiekty infrastrukturalne, usługowe, gospodarcze, mieszkaniowo-gospodarcze i mieszkaniowo-usługowe. Badane ośrodki miejskie charakteryzują się dość dużym zróżnicowaniem i rodzajem specjalizacji pod względem struktury realizowanych inwestycji budowlanych przez obie grupy inwestorskie. W latach 1995-2004 rozwój

budownictwa na terenie większości małych miast opierał się przede wszystkim na inwestorach lokalnych, świadczą o tym najwyższe wartości wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej. Natomiast w Sulejowie, Tuszynie, Złoczewie, a także Strykowie znaczny wpływ na rozwój budownictwa mieli inwestorzy posiadający zarejestrowaną działalność lub zameldowanie poza wyżej wymienionymi ośrodkami. Efektywny rozwój budownictwa w małych miastach może opierać się niemal wyłącznie na lokalnych inwestorach lub bazować na większym udziale zewnętrznych podmiotów gospodarczych i inwestorów indywidualnych, ponieważ wśród badanych jednostek miejskich wyróżniających się dużą liczbą realizowanych inwestycji były zarówno ośrodki o najmniejszych (Sulejów, Tuszyn) jak i największych (Wieruszów) wartościach wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej.

- **Najważniejszymi czynnikami determinującymi rozwój inwestycji budowlanych w małych miastach były potencjał ludnościowy i gospodarczy.** Największe oddziaływanie na powstanie nowych inwestycji budowlanych miały: liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą; wielkość zatrudnienia; a także liczba mieszkańców, w tym osób wieku produkcyjnym, ponieważ ta grupa przede wszystkim podejmowała się budowy nowych obiektów. Mniejsze znaczenie dla rozwoju lokalnego budownictwa miały możliwości finansowe władz samorządowych wyrażone dochodami i wydatkami budżetowymi oraz poziom lokalnej przedsiębiorczości. W najmniejszym stopniu na rozwój nowych inwestycji budowlanych oddziaływało położenie małych miast w sieci osadniczej i komunikacyjnej regionu; stan miejscowej infrastruktury; a także działania władz lokalnych w zakresie prawnego przygotowania terenów pod inwestycje (stopień pokrycia planami miejscowymi i wielkość obszarów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze).

Pomimo negatywnych procesów społeczno-gospodarczych obserwowanych w większości małych miast część z nich potrafiła lepiej przystosować się do nowej sytuacji, stając się atrakcyjnym miejscem do lokowania inwestycji budowlanych. Do ośrodków wyróżniających się największą liczbą realizowanych w latach 1995-2004 obiektów budowlanych należały Tuszyn, Sulejów, Wieruszów, Poddębice, Żelów i Pajęczno. W pozostałych małych miastach działania inwestycyjne podejmowane przez ich mieszkańców, podmioty gospodarcze i lokalne władze nie przyniosły spodziewanych efektów w postaci dynamiczniejszego rozwoju budownictwa i większego napływu inwestycji zewnętrznych. W tej grupie były zarówno najmniejsze pod względem liczby mieszkańców



miasta (np. Szadek i Błaszki) oraz największy ośrodek w całym zbiorze badanych jednostek (Żychlin).

Należy zauważyć, że znacznie większy wpływ na współczesny rozwój budownictwa w małych miastach powinny mieć władze na szczeblu powiatowym oraz gminnym odciażając w ten sposób prywatnych inwestorów. Lokalne samorządy decydują o polityce i kierunkach rozwoju miast i ich działania powinny skutkować wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej danej jednostki. Władze miejscowe muszą szukać nowych sposobów przyciągnięcia zewnętrznych podmiotów gospodarczych oraz wykorzystania własnych zasobów lokalnych. Niezwykle istotne jest przygotowanie większej liczby ofert dla inwestorów, uzbrojenie terenów przeznaczonych pod inwestycje, określenie polityki cenowej, warunków inwestowania i sposobu udzielania ulg oraz odpowiednia promocja i współpraca ze wszystkimi podmiotami zainteresowanymi rozwojem małych miast.

Największą szansę na przyciągnięcie inwestorów zewnętrznych oraz pobudzenie do aktywności inwestorów lokalnych mają przede wszystkim te małe miasta, które posiadają zróżnicowaną strukturę społeczno-gospodarczą, pełnią różnorodne funkcje np. usługowe, administracyjne, handlowe, kulturalne lub finansowe. Istotne znaczenia ma także oferta małych miast nieograniczająca się wyłącznie do odpowiedniej ilości nieruchomości przeznaczonych pod zagospodarowanie, potrzebna jest również dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna, sprawnie działający system transportowy, zachowanie walorów lokalnego krajobrazu, lepsze wykorzystanie dogodnego położenia geograficznego i komunikacyjnego, a także pomoc miejscowym przedsiębiorcom i instytucjom, które mogą być potencjalnymi partnerami lub kooperantami dla przyszłych inwestorów. Jednak działalność gospodarcza lokalnych władz, wyrażającą się m.in. samorządowymi inwestycjami budowlanymi lub opracowaniem planów miejscowych, jest często ograniczona barierami prawnymi oraz niedostatkami funduszy w lokalnych budżetach. Wydaje się również konieczne większe wsparcie dla miejscowych samorządów ze strony władz wyższego szczebla samorządowego oraz jednostek podlegających administracji rządowej. Pomoc ta powinna mieć charakter wielopłaszczyznowy i dotyczyć zwiększenia środków na rozwój infrastruktury, stworzenia warunków do szerszej współpracy, opracowanie programów rozwojowych dotyczących konkretnych działań inwestycyjnych.

Współcześnie władze samorządowe pozostają jednym z wielu inwestorów w mieście, ich wiodące działania powinny się koncentrować na właściwych zachętach dla podmiotów prywatnych do podejmowania inwestycji na podległym im obszarze. Coraz większego znaczenia nabiera również umiejętność władz lokalnych w prowadzeniu działań

promocyjnych, tworzeniu wizerunku o lokalnych walorach, czyli odpowiednio budowanemu marketingowi lokalnemu. W tym okresie samorządy gminne były słabo zaopatrzone w instrumenty wsparcia finansowego inwestycji zewnętrznych, dlatego najczęstszą formą zachęty dla inwestorów były i są ulgi oraz zwolnienia podatkowe np. od nieruchomości. Inną formą przyciągania inwestorów może być odpowiednie przygotowanie terenów pod inwestycje w postaci uzbrojenia ich w niezbędne media, uporządkowanie stosunków własnościowych i przeprowadzenie podziałów geodezyjnych. Nie mniej ważne są działania polegające na sprawnym i szybkim przeprowadzeniu procesu decyzyjnego w sprawie wydawania koniecznych pozwoleń, organizowanie przetargów, udzielanie gwarancji kredytowych czy pośrednictwo w zakresie nawiązania kooperacji. Przykłady takich działań są widoczne w małych miastach natomiast w większości z nich nie przynoszą jeszcze spodziewanych efektów. Lokalne władze i innego rodzaju instytucje publiczne funkcjonujące na obszarze małych miast powinny być w większym stopniu zaangażowane w zwiększenie potencjału społeczno-gospodarczego na podległym im terenie oraz wsparcie lokalnych prywatnych inicjatyw budowlanych. Efektem tych działań będzie wzrost atrakcyjności inwestycyjnej małych ośrodków miejskich i większy napływ inwestycji zewnętrznych.

## Bibliografia

1. Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K., 1986, *Małe miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa.
2. Bagiński E., 1998, *Małe miasta w sieci osiedleńczej Polski*, Wrocław.
3. Bański J., Degórski M., Komornicki T., Śleszyński P., Więckowski M., 2007, *Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach*, Prace geograficzne nr 211, Wydawnictwo IGiPZ PAN, Warszawa.
4. Barek R., Zaniewska H., 2006, *Warunki rozwoju małych miast w Wielkopolsce*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.
5. Becla A., Ciechelska A., Czaja S., 2004, *Podstawowe determinanty rozwoju małych miast regionu wałbrzyskiego na początku XXI stulecia*, [w:] *Rozwój miast i zarządzanie gospodarką miejską*, Słodczyk J. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.
6. Becla A., Zielińska A., 2006, *Problemy rozwoju małych miast na obszarach przyrodniczo cennych*, [w:] *Polityka zrównoważonego rozwoju oraz instrumenty zarządzania miastem*, Słodczyk J., Rajchel D. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.
7. Boczarow M. K., 1976, *Metody statystyki matematycznej w Geografii*, PWN, Warszawa.
8. Bogacz T., Żłobińska K., 2006, *Uwarunkowania rozwoju małych ośrodków miejskich w obrębie wrocławskiego obszaru metropolitalnego*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.
9. Brol R., 2005, *Teoria i praktyka planowania strategicznego w małych miastach*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
10. Brudnicki R., 1996, *Zmiany społeczno-gospodarcze w miastach i obszarach wiejskich województwa toruńskiego w okresie transformacji systemowej*, [w:] *Wybrane problemy geografii społeczno-ekonomicznej i zagospodarowania przestrzennego*, Falkowski J. (red.), UMK, Toruń.
11. Buczek G., Gzell S., 1998, *Gospodarka przestrzenna w Warszawie w okresie transformacji*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.

12. Chądryńska E., Litwińska E., 2005, *Przemiany struktury przestrzennej małych miast w opinii młodych mieszkańców*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
13. Chądryńska E., 2008, *Zmiany funkcji małych miast i ich wpływ na rozwój – analiza wybranych przykładów*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
14. Chojnicki Z., Czyż T., 1973, *Metody taksonomii numerycznej w regionalizacji geograficznej*, PWN, Warszawa.
15. Chojnicki Z., 1977, *Metody ilościowe i modele w geografii*, PWN, Warszawa.
16. Chojnicki Z., Czyż T., 1977, *Analiza czynnikowa w geografii* [w:] *Metody ilościowe i modele w geografii*, Chojnicki Z. (red.), PWN, Warszawa.
17. Chojnicki Z., Czyż T., 1989, *Czynniki rozwoju obszarów wiejskich – rola małych miast*, [w:] *Współczesne przemiany regionalnych systemów osadniczych w Polsce*, Korcelli P., Gawryszewski A. (red.), Prace Geograficzne IGiPZ PAN, nr 152, Warszawa.
18. Chojnicki Z., Czyż T., 1989, *Charakterystyka małych miast regionu poznańskiego a koncepcja kontinuum miejsko-wiejskiego*. [w:] *Współczesne przemiany regionalnych systemów osadniczych w Polsce*, Korcelli P., Gawryszewski A. (red.), Prace Geograficzne IGiPZ PAN, nr 152, Warszawa.
19. Chojnicki Z., 1999, *Podstawy metodologiczne i teoretyczne geografii*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
20. Cieszyński K., 1997, *Istota prorynkowej transformacji budownictwa mieszkaniowego*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w krajach Europy Środkowej i Wschodniej w okresie transformacji*, Politechnika Białostocka, Białystok.
21. Ciok S., Jakubowicz E., Łoboda J., 1998, *Konkurencyjność i przekształcenia strukturalne aglomeracji wrocławskiej w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.
22. Courtney P., Errington A., 2000, *The Role of Small Towns in the Local Economy and Some Implications for Development Policy*, [w:] *Local Economy*, vol. 15, issue 4, Routledge Taylor & Francis Group.
23. Courtney P., Lepicier D., Schmitt B., 2008, *Spatial patterns of production linkages in the context of Europe's small towns: how are rural firms linked to the local economy?*, [w:] *Regional Studies*, vol. 42, issue 3, Routledge Taylor & Francis Group.
24. Domański R., 2006, *Gospodarka przestrzenna*, PWN, Warszawa.

25. Drobek W., 2005, *Najmniejsze miasta w Polsce*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
26. Drobek W., 2002, *Polskie nowe miasta (1997-201)*, [w:] *Przemiany bazy ekonomicznej i struktury przestrzennej miast*, Słodczyk J. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.
27. Dzieciuchowicz J., 2001, *Mieszkańcy regionu łódzkiego. Rozwój, ruch naturalny i migracje ludności*, [w:] *Zarys monografii województwa łódzkiego*, Liszewski S. (red.), Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
28. Dziembowski Z., 1966, *Pojęcie infrastruktury i jej charakterystyka*, „Miasto”, nr 2.
29. Dzierżyc M., 2008, *Formy przeciwdziałaniu bezrobociu w małych miastach*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
30. Dziworska K., Czechowski L., Górczyńska A., 2005, *Projekty inwestycyjne infrastruktury miejskiej*, [w:] *Współczesne kierunki inwestowania – formy i efekty*, Henzel H. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
31. Gaczek W. M., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] *budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, (red.) Marszał T., Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.
32. Gzell S., 2006, *Bariery rozwoju małych miast w świetle wymogów urbanistycznych*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.
33. Heffner K., 2005, *Małe miasta w rozwoju obszarów wiejskich*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
34. Heffner K., Marszał T. (red.), 2005, *Problemy rozwoju małych miast w wymiarze lokalnym i regionalnym*, Biuletyn KPZK PAN, z. 220, Warszawa.
35. Heffner K., Marszał T., 2006, *Uwarunkowania rozwoju i zmiany zagospodarowania małych miast w Polsce w drugiej połowie XX wieku*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.
36. Heffner K., 2008, *Przestrzenny aspekt integracji polskiej wsi. Lokalne rynki pracy i zmiany funkcji ośrodków rozwoju obszarów wiejskich*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
37. Henzel H., 2005, *Współczesne kierunki inwestowania – formy i efekty*, Akademia Ekonomiczna, Katowice.

38. Ilnicki D., 1999, *Przestrzeń budowlana Dolnego Śląska*, [w:] *budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.
39. Ilnicki D. 2003, *Zmiany i przestrzenne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach dziewięćdziesiątych*, [w:] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Marszał T. (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
40. Ilnicki D. 2006, *Rozwój przestrzeni rezydencjalnej Wrocławia*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa.
41. Jałowiecki B., 1996, *Społeczne wytwarzanie przestrzeni w okresie transformacji*, [w:] *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast*, Kochanowski M. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 175, Warszawa.
42. Jaroszyńska M., 2005, *Czynniki rozwoju małych miast*, [w:] *Problemy rozwoju małych miast w wymiarze lokalnym i regionalnym*, Heffner K, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 220, Warszawa.
43. Jażdżewska I., 2001, *Miejska sieć osadnicza i jej przemiany*, [w:] *Zarys monografii województwa łódzkiego*, Liszewski S. (red.), Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź
44. Gorzelak G, Jałowiecki B., Herbst M., Roszkowski W., 1999, *Transformacja systemowa z perspektywy Dzierzgonia*, Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego. EUROREG, Uniwersytet Warszawski.
45. Grzeszczak J. 1996, *Tendencja kontrurbanizacyjna w krajach Europy Zachodniej*, Prace Geograficzne nr 167, PAN, Wrocław.
46. Gzell S., 2006, *Bariery rozwoju małych miast w świetle wymogów urbanistycznych (przykład małych miast rekreacyjnych)*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.
47. Kachniarz T., 1993, *Zagospodarowanie przestrzenne małych miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
48. Kamińska W., 2006, *Aktywność gospodarcza osób fizycznych w małych miastach Polski*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.
49. Karoński M., Caliński T., 1973, *Grupowanie obiektów wielocechowych na podstawie odległości euklidesowych*, Roczniki AR w Poznaniu, tom 64.

50. Kezeiri S. K., 1985, *Small towns in the United States: a perspective*, [w:] *Journal of Environmental Planning and Management*, vol. 28, issue 1, Routledge Taylor & Francis Group.
51. Kochanowski M., 1996, *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast polskich*, [w:] *Nowe uwarunkowania rozwoju i kształtowania miast*, Kochanowski M. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 175, Warszawa.
52. Konecka-Szydłowska B., 2003, *Rozwój społeczno-gospodarczy Nowego Tomysła w okresie transformacji ustrojowej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
53. Konecka-Szydłowska B., 2004, *Wpływ inwestycji zagranicznych na rozwój społeczno-gospodarczy małego miasta*, [w:] *Rozwój miast i zarządzanie gospodarką miejską*, Słodczyk J. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.
54. Konecka-Szydłowska B., 2006, *Wzrost ludnościowy i rozwój budownictwa mieszkaniowego w małych miastach strefy podmiejskiej Poznania*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.
55. Konecka-Szydłowska B., 2008, *Nowe Skalmierzyce jako przykład małego miasta rozwojowego*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
56. Koricelli P., 1971, *Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast*, Studia KPZK PAN, t. 45, Warszawa.
57. Kosiński L., 1955, *Typy miast. Seria prac własnych*, z. 25, Warszawa.
58. Kowalska J., Bąk M., 2008, *Oferty inwestycyjne Samorządów Lokalnych*, Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, Łódź.
59. Kozłowski S., 1998, *Niektóre wyniki badań osiedli Wrzeciono i Ursynów w Warszawie*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.
60. Krige S., Schur M., Sippel G., 1998, *The identification of towns in the Free State for an urban upgrading and development programme: A proposed method for consideration*, [w:] *Development Southern Africa*, vol. 15, issue 3, Routledge Taylor & Francis Group.
61. Kukla B., 2008, *Źródła finansowania rozwoju małych miast w dobie integracji europejskiej*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
62. Kulesza M., Marszał T., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie*



- transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.
63. Kulesza M., 2003, *Zmiany użytkowania przestrzeni miejskiej obszaru dzielnicy Łódź Bałuty w ostatnim dziesięcioleciu XX wieku*, [w:] *Zagospodarowanie przestrzeni miejskiej Łodzi*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 203, Warszawa.
  64. Kwiatek-Sołtys A., 2011, *Małe miasta w polskiej literaturze geograficznej ostatniego dwudziestolecia*, [w:] *Kierunki i uwarunkowania rozwoju małych miast z perspektywy 20 lat transformacji*, Bartosiewicz B., Marszał T. (red.), Wydawnictwo UŁ, Łódź.
  65. Liszewski S., Wolaniuk A., 1998, *Centra miast polskich w okresie transformacji*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.
  66. Liszewski S., 2008, *Od miasta rolniczego do obszaru metropolitalnego*, [w:] *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, UMK, Toruń.
  67. Macias A., 1996, *Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju lokalnego*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
  68. Malec T., 2005, *Rynek nieruchomości wybrane determinanty rozwoju*, [w:] *Współczesne kierunki inwestowania – formy i efekty*, Henzel H. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
  69. Markowski T., 1998, *Główne tendencje rozwoju i problemy strukturalne polskich metropolii w nowych warunkach ustrojowych*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.
  70. Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.
  71. Marszał T., 1999, *Struktura przestrzenna wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w latach 90.*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.
  72. Marszał T., 1998, *Trends in the Development of small towns in Poland: Experiences and Prospects*, *Regional Symbiosis*, vol. 6., Institute for Regional Studies, Kanpur, India.

73. Marszał T., 2000, *Local economy and urban development in Poland*, Łódź.
74. Marszał T., Stawasz D., 2006, *Budownictwo mieszkaniowe w polskich miastach po 1990 r. stan i trendy rozwoju*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa.
75. Matczak A., 1992, *Zmiany w strukturze funkcjonalnej miast Polski w latach 1973-1983*, [w:] *Acta Universitatis Lodziensis, Folia Geographica*, z.3.
76. Matczak A., 2007, *Małe miasta w badaniach geograficznych*, [w:] *Podstawy i perspektywy rozwoju małych miast*, Rydz E. (red.), Akademia Pomorska, Słupsk.
77. Mazur K., 2008, *Małe miasta a lokalna aktywność ekonomiczna*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
78. Milewska K., Masica R., 2003, *Zmiany w zagospodarowaniu zespołu osiedli mieszkaniowych: przykład Widzewa-Wschodu w Łodzi*, T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 203, Warszawa.
79. Milewska K., Ogrodowczyk A., 2006, *Budownictwo mieszkaniowe w małych miastach woj. łódzkiego*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, Marszał T., Stawasz D. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa.
80. Milewska K., Ogrodowczyk A., 2008, *Gospodarka mieszkaniowa w małych miastach województwa łódzkiego – wybrane przykłady*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
81. Miszczuk A., Ponikowski H., 2008, *Potencjał społeczno-ekonomiczny małych miast regionu lubelskiego*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
82. Misztal S., Ziło Z., 1998, *Dorobek polskiej geografii przemysłu w badaniach ośrodków akademickich*, Wydawnictwo Krakowskiego Oddziału Polskiej Akademii Nauk, Warszawa-Kraków.
83. Nytko-Wołoszczuk B., 2004, *Małe miasta Opolszczyzny w okresie transformacji systemowej*, [w:] *Rozwój miast i zarządzanie gospodarką miejską*, Słodczyk J. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.
84. Parysek J., 1980, *Analiza skupień jako metoda klasyfikacji w geografii* [w:] *Metody taksonomiczne w geografii*, Chojnicki Z. (red.), PWN, Warszawa-Poznań.
85. Parysek J., 1982, *Modele klasyfikacji w geografii*, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Poznań.

86. Parysek J., 1996, *Lokalny wymiar gospodarki przestrzennej*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
87. Parysek J. 1996, *Gospodarka lokalna w warunkach wolnego rynku i samorządowych struktur społecznych*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
88. Parysek J., 1997, *Podstawy gospodarki lokalnej*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza, Poznań.
89. Parysek J., 1998, *Przekształcenia przestrzenno-strukturalne Poznania w okresie transformacji społeczno-ekonomicznej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa
90. Parysek J., 2001, *Główne problemy i kierunki rozwoju małych miast polskich na tle przemian strukturalnych miast Europy*, [w:] *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*, Słubice.
91. Parysek J., 2004, *Transformacja społeczno-gospodarcza i jej konsekwencje w miastach polskich*, [w:] *Rozwój miast i zarządzanie gospodarką miejską*, Słodczyk J. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.
92. Peliwo J., Wieloński A., 1986, *Przewodnik do ćwiczeń z geografii przemysłu i transportu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
93. Rabsztyń B., 2006, *Czynniki rozwoju małych miast w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 226, Warszawa.
94. Racine J., Reymond H., 1977, *Analiza ilościowa w geografii*, PWN, Warszawa.
95. Regulski J., 1980, *Rozwój miast w Polsce*, PWN, Warszawa.
96. Runge A., 2002, *Rola miast średnich w sieci osadniczej województwa śląskiego – wybrane problemy*, [w:] *Przekształcenia struktur funkcjonalno-przestrzennych. Współczesne procesy transformacji w układach lokalnych i regionalnych w Polsce*, Kozieł R., Namysłak B. (red.), Uniwersytet Wrocławski, Wrocław.
97. Ryńska E., 2007, *Standardy współczesnego budownictwa mieszkaniowego. Rynek deweloperów i oczekiwania użytkowników*, [w:] *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Żelawski T., Kornilowicz J. (red.), Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
98. Schneider-Skalska G., 2004, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego – wybrane zagadnienia*, Politechnika Krakowska, Kraków.

99. Sikora D., 2005, *Inwestycje w zakresie infrastruktury mieszkaniowej w Łodzi w latach 1990-2002*, [w:] *Infrastruktura techniczna a rozwój miasta*, Stawasz D. (red.), Uniwersytet Łódzki, Łódź.
100. Skórska A., Wąsowicz J., Jeż R., 2008, *Gospodarcze uwarunkowania śląskiego rynku pracy w latach 1999-2005 jako stymulator zatrudnienia na obszarach metropolitalnych*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
101. Słodczyk J., Klimek R., 2003, *Miejsce lokalizacji nowego budownictwa mieszkaniowego w przestrzeni miasta – na przykładzie Opola*, [w:] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Marszał T. (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
102. *Słownik języka polskiego*, 1998, Szymczak M. (red.), PWN, Warszawa.
103. Sobczyński M., Wolaniuk A., 2006, *Przemiany funkcji metropolitalnych Łodzi na przełomie XX i XXI wieku*, [w:] *Kierunki przekształceń struktury gospodarczej i społeczno-demograficznej miast*, Słodczyk J., Szafranek E. (red.), Uniwersytet Opolski, Opole.
104. Sokołowski D., 1999, *Zróżnicowanie zbioru małych miast i większych osiedli wiejskich w Polsce w ujęciu kontinuum wiejsko-miejskiego*, UMK, Toruń.
105. Staszewska S., Wdowicka M., 2005, *Możliwości aktywizacji małych miast w Polsce* [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
106. Straszewicz L., 1987, *Geografia przemysłu jako dyscyplina nauczania* [w:] *Materiały i sprawozdania*, Ziolo Z. (red.), Wydawnictwo Naukowe WSP, Kraków.
107. Suliborski A., Walkiewicz D., 1998, *Wpływ transformacji ustrojowej na zmianę funkcji przemysłowych miast w procesach integracji regionalnej sieci osadniczej województwa płockiego*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, Markowski T., Marszał T. (red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.
108. Surażska W., 2004, *Rozwój miast-rozwój regionów*, [w:] *Rola małych regionów w rozwoju społeczno-gospodarczym kraju i integracji europejskiej*, Heffner K. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 212, Warszawa.
109. Szajkowska-Wysocka A., Zuzńska-Żyśko E., 2004, *Regionalne zróżnicowanie funkcji małych miast w województwie śląskim*, [w:] *Przekształcenia regionalnych struktur funkcjonalno-przestrzennych*, Łoboda J., Ciok S., Ilnicki D. (red.), Uniwersytet Wrocławski, Wrocław.

110. Szewczyk M., 1996, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawny*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
111. Szmytkie R., 2006, *Stopień rozwoju cech miejskich w małych miastach Polski*, [w:] *Czasopismo Geograficzne*, Łoboda J. (red.), t. 77 z. 1-2, Warszawa.
112. Szmytkie R., 2008, *Funkcje miast-zlepieńców*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
113. Szymańska D., Grzelak-Kostulska E., 2005, *Małe miasta w Polsce – zmiany ludnościowe i funkcjonalne*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K., Marszał T. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
114. Szymańska D., Grzelak-Kostulska E., 2005 *Problematyka małych miast w Polsce w świetle literatury*, [w:] *Problemy rozwoju małych miast w wymiarze lokalnym i regionalnym*, Heffner K., Marszał T.(red.) Biuletyn KPZK PAN, z. 220, Warszawa.
115. Szymczak M., 1998, *Słownik języka polskiego*, PWN, Warszawa.
116. Taraszkiewicz A., 2004, *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji na przykładzie Trójmiasta*, Politechnika Gdańska, Gdańsk.
117. Turczyn M., Milewska K., 2005, *Uwarunkowania rozwoju i struktura nowych inwestycji budowlanych na obszarze małego miasta aglomeracji łódzkiej – przykład Strykowa*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
118. Turczyn M., Bartosiewicz B., 2008, *Struktura komunalnych inwestycji infrastrukturalnych oraz inwestycji budowlanych i ich wpływ na kierunki rozwoju przestrzennego najmniejszych miast województwa łódzkiego*, [w:] *Współczesne problemy rozwoju ośrodków lokalnych*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
119. Wdowicka M., 2007, *Lokalizacja nowych osiedli mieszkaniowych w obszarze metropolitalnym Poznania a rozwój małych ośrodków miejskich*, [w:] *Małe miasta w obszarach metropolitalnych*, Heffner K., Marszał T. (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 232, Warszawa.
120. Werner W. A., 2007, *Proces inwestycyjny. Studium przypadku*, Politechnika Warszawska, Warszawa.
121. Wojtasiewicz L., 1996, *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju lokalnego*, [w:] *Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna*, Parysek J. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

122. Wojtkun G., 2006, *Wybrane problemy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce w latach 1990-2005*, [w:] *Tendencje w kształtowaniu współczesnej zabudowy mieszkaniowej miast*, Zaniewska H., Tokajuk A. (red.), Politechnika Białostocka, Białystok.
123. Wolaniuk A., 2008, *Centra miast*, [w:] *Geografia urbanistyczna*, Liszewski S. (red.), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
124. Zaniewska H., Barek R., 2005, *Zabudowa mieszkaniowa małych miast – przeszłość i teraźniejszość. Rodzaj i stan zasobów mieszkaniowych*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
125. Zaniewska H., Tokajuk A., 2006, *Tendencje w kształtowaniu współczesnej zabudowy mieszkaniowej miast*, Politechnika Białostocka, Białystok.
126. Zapart J., 1999, *Polityka mieszkaniowa w Polsce. Zarys przemian*, Akademia Ekonomiczna, Wrocław.
127. Zuzańska-Żyśko E., 2005, *Rola małych podmiotów gospodarczych w kształtowaniu struktury funkcjonalnej małych miast w regionie śląskim*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.
128. Żebrowski W., 2005, *Małe miast w Polsce – wybrane aspekty współczesnej definicji*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, Heffner K. (red.), Akademia Ekonomiczna, Katowice.

## **Akty prawne:**

1. *Ustawa prawo bankowe z dn. 31 stycznia 1989*
2. *Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne z dn. 17 maja 1989 r.*
3. *Ustawa o samorządzie gminnym z dn. 8 marca 1990 r., z późniejszymi zmianami*, Dz. U. 2001, nr 142
4. *Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 7 lipca 1994 r., z późniejszymi zmianami*, Dz. U. nr 89, poz. 415
5. *Ustawa prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r., z późniejszymi zmianami*, Dz. U. nr 89, poz. 414, Dz. U. nr 207 poz. 2016
6. *Ustawa o gospodarce komunalnej z dnia 20 grudnia 1996 r., z późniejszymi zmianami* Dz. U. 1997, nr 9

## Spis rycin:

- Ryc. 1. Położenie małych miast w sieci miejskiej województwa łódzkiego
- Ryc. 2. Zasięg oddziaływania Łodzi oraz najbliższych ośrodków miejskich na małe miasta województwa łódzkiego
- Ryc. 3. Liczba realizowanych inwestycji budowlanych w latach 1995-2004 a odległość małych miast od: **A** – najbliższego miasta, **B** – Łodzi
- Ryc. 4. Położenie małych miast w sieci komunikacyjnej województwa łódzkiego
- Ryc. 5. Dostępność komunikacyjna a liczba pozwoleń na budowę wydanych w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 6. Dostępność komunikacyjna małych miast a liczba realizowanych inwestycji budowlanych przez inwestorów zewnętrznych w latach 1995-2004
- Ryc. 7. Liczba mieszkańców małych miast (uśredniona wartość dla lat 1995-2004) a liczba realizowanych inwestycji budowlanych
- Ryc. 8. Zmiany liczby mieszkańców małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 9. Wielkość przyrostu rzeczywistego ludności małych miastach w 1995 i 2004 roku
- Ryc. 10. Przyrost rzeczywisty w 2004 roku w małych miastach województwa łódzkiego a liczba realizowanych inwestycji budowlanych
- Ryc. 11. Uśredniona liczba osób w wieku produkcyjnym a liczba pozwoleń na budowę wydanych w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)
- Ryc. 12. Zmiany wielkości i struktury zatrudnienia w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 13. Uśredniona liczba osób pracujących w małych miastach województwa łódzkiego a liczba realizowanych inwestycji budowlanych (1995-2004)
- Ryc. 14. Uśredniony udział zatrudnionych w przemyśle, usługach i rolnictwie w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)
- Ryc. 15. Udział obiektów o przeznaczeniu przemysłowym, usługowym i rolniczym wśród wszystkich realizowanych inwestycji związanych z działalnością gospodarczą w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)
- Ryc. 16. Uśredniona liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 a: **A** - liczba nowych obiektów budowlanych o funkcji przemysłowej, usługowej i rolniczej; **B** - liczba wszystkich wydanych pozwoleń na budowę
- Ryc. 17. Zmiany poziomu zatrudnienia i liczby podmiotów gospodarczych na terenie małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 18. Uśredniona wartość wskaźnika przedsiębiorczości w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004) a: **A** - liczba realizowanych obiektów przemysłowych, usługowych oraz rolniczych; **B** - liczba wszystkich realizowanych inwestycji budowlanych
- Ryc. 19. Dochody i wydatki gminnych budżetów samorządowych małych miast województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku
- Ryc. 20. Łączne saldo budżetów badanych jednostek samorządowych i liczba wszystkich inwestycji budowlanych realizowanych przez władze lokalne w latach 1995-2004



- Ryc. 21. Zmiany uśrednionego poziomu dochodów i wydatków gmin na 1 mieszkańca w latach 1995-2004 i liczba realizowanych inwestycji przez samorządy lokalne (w ujęciu rocznym)
- Ryc. 22. Uśredniony poziom wydatków i dochodów gmin w przeliczeniu na 1 mieszkańca i liczba realizowanych inwestycji budowlanych przez samorządy w małych miastach (1995-2004)
- Ryc. 23. Uśrednione dochody budżetów gminnych a liczba wszystkich inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)
- Ryc. 24. Zmiany długość czynnych sieci infrastruktury technicznej w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 25. Stan infrastruktury technicznej i liczba inwestycji budowlanych (bez obiektów infrastrukturalnych) realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 26. Stan infrastruktury technicznej wyrażonej miernikiem  $d_i$  a liczba wszystkich inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 27. Przyrost zasobów mieszkaniowych oraz liczby mieszkańców w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)
- Ryc. 28. Stopień pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego małych miast województwa łódzkiego (stan na koniec 2004 r.)
- Ryc. 29. Stopień pokrycia miast planami miejscowymi (2004 r.) i liczba inwestycji budowlanych realizowanych na obszarze małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 30. Stopień pokrycia planami miejscowymi małych miast województwa łódzkiego (2004 r.) a wskaźnik aktywności budowlanej
- Ryc. 31. Wielkość terenów przeznaczonych pod inwestycje gospodarcze i liczba wszystkich realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)
- Ryc. 32. Wielkość terenów przeznaczonych w lokalnych opracowaniach planistycznych pod inwestycje o funkcji gospodarczej
- Ryc. 33. Siła oddziaływania czynników determinujących rozwój inwestycji budowlanych
- Ryc. 34. Wskaźnik aktywności budowlanej w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 35. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem liczb wydanych pozwoleń na budowę i wskaźnika aktywności budowlanej (1995-2004)
- Ryc. 36. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem: **A** - liczby wszystkich wydanych pozwoleń (szt.); **B** - wskaźnika aktywności budowlanej (szt./1000 mieszkańców)
- Ryc. 37. Struktura rodzajowa realizowanych inwestycji budowlanych w podziale na: nowe inwestycje, rozbudowy, modernizacje istniejących obiektów
- Ryc. 38. Struktura rodzajowa wydanych pozwoleń na budowę nowych obiektów w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 39. Struktura rodzajowa wydanych pozwoleń na dobudowy lub rozbudowy obiektów w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 40. Struktura rodzajowa wydanych pozwoleń na modernizacje, przebudowy i adaptacje istniejących obiektów we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

- Ryc. 41. Udział wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 według rodzaju inwestycji: **A** – nowe budynki i obiekty; **B** – rozbudowy i dobudowy; **C** - przebudowy, modernizacje i adaptacje
- Ryc. 42. Zróżnicowanie małych miast pod względem udziału nowych inwestycji budowlanych wśród ogółu wydanych pozwoleń na budowę
- Ryc. 43. Struktura rodzajowa realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Ryc. 44. Zróżnicowanie małych miast pod względem struktury rodzajowej realizowanych inwestycji budowlanych (1995-2004)
- Ryc. 45. Podział małych miast ze względu na wartość wskaźnika specjalizacji realizowanych rodzajów inwestycji budowlanych (1995-2004)
- Ryc. 46. Liczba wydanych pozwoleń na budowę we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego na tle zmian dynamiki PKB w latach 1995-2004
- Ryc. 47. Udział poszczególnych rodzajów inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w ujęciu rocznym
- Ryc. 48. Struktura rodzajowa inwestycji budowlanych realizowanych w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego w ujęciu rocznym
- Ryc. 49. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem struktury wiekowej inwestycji budowlanych
- Ryc. 50. Podział małych miast ze względu na wartość wskaźnika zróżnicowania okresu realizacji inwestycji budowlanych (1995-2004)
- Ryc. 51. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem struktury własnościowej realizowanych inwestycji budowlanych
- Ryc. 52. Podział małych miast ze względu na wartość wskaźnika zróżnicowania struktury własności inwestorskiej (1995-2004)
- Ryc. 53. Struktura rodzajowa inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w podziale na inwestorów lokalnych i zewnętrznych
- Ryc. 54. Liczba rozpoczętych inwestycji budowlanych realizowanych na obszarze małych miast województwa łódzkiego w podziale na inwestorów lokalnych i zewnętrznych w ujęciu rocznym
- Ryc. 55. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem udziału inwestorów lokalnych i zewnętrznych w nowych inwestycjach budowlanych
- Ryc. 56. Podział małych miast ze względu na wartość wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej (1995-2004)
- Ryc. 57. Podział małych miast województwa łódzkiego pod względem wskaźników zróżnicowania struktury rodzajowej, okresu realizacji, własności inwestycji oraz struktury inwestorskiej
- Ryc. 58. Powierzchnia małych miast a liczba realizowanych inwestycji budowlanych w latach 1995-2004
- Ryc. 59. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego pod względem liczby nowych inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmiestkich strefach
- Ryc. 60. Zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego ze względu na udział realizowanych inwestycji budowlanych w poszczególnych strefach wewnątrzmiestkich
- Ryc. 61A-G. Rozmieszczenie i liczba inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupy 1-3)
- Ryc. 62. Ogólna liczba realizowanych inwestycji budowlanych w wewnątrzmiestkich strefach małych miast województwa łódzkiego w ujęciu rodzajowym

- Ryc. 63. Udział nowych inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 w wewnątrzmijskich strefach poszczególnych małych miast
- Ryc. 64A-G. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych (w ujęciu rodzajowym) realizowanych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupy 1-3)
- Ryc. 65. Liczba inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmijskich strefach małych miast regionu łódzkiego w latach: **A** - 1995-99; **B** – 2000-04
- Ryc. 66. Liczba inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmijskich strefach małych miast województwa łódzkiego w ujęciu własnościowym
- Ryc. 67. Liczba inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmijskich strefach małych miast województwa łódzkiego w podziale na pochodzenie inwestorów: **A** – lokalne, **B** – zewnętrzne
- Ryc. 68A-G. Rozmieszczenie inwestycji budowlanych realizowanych przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych w latach 1995-2004 w wyznaczonych obszarach małych miast (grupy 1-3)
- Ryc. 69. Dendryt – grupowanie miast metodą najbliższego sąsiada
- Ryc. 70. Typologia małych miast województwa łódzkiego pod względem struktury i rozmieszczenia nowych inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004

### Spis tabel:

- Tab. 1. Liczba i udział ludności małych miast na tle województwa łódzkiego
- Tab. 2. Odległość i zasięg oddziaływania najbliższych ośrodków miejskich oraz Łodzi na małe miasta województwa łódzkiego
- Tab. 3. Liczba dróg o randze ponadlokalnej oraz linii kolejowych w małych miastach województwa łódzkiego wg stanu na 2004 rok
- Tab. 4. Liczba mieszkańców, powierzchnia i gęstość zaludnienia małych miast województwa łódzkiego
- Tab. 5. Zmiany liczby mieszkańców małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Tab. 6. Saldo migracji i liczba pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku
- Tab. 7. Liczba i udział ludności w wieku produkcyjnym w małych miastach województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku
- Tab. 8. Struktura zatrudnienia mieszkańców małych miast województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku
- Tab. 9. Klasyfikacja małych miast pod względem zmian struktury zatrudnienia w latach 1995-2004
- Tab. 10. Udział zatrudnionych w sektorach gospodarki narodowej i struktura rodzajowa realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)
- Tab. 11. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
- Tab. 12. Zmiany przyrostu liczby podmiotów gospodarczych w małych miastach województwa łódzkiego (rok do roku) [%]
- Tab. 13. Zmiany wartości wskaźnika przedsiębiorczości w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004

Tab. 14.	Zmiany wysokości gminnych dochodów budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca badanych gmin miejsko-wiejskich w województwie łódzkim w latach 1995-2004
Tab. 15.	Zmiany wysokości gminnych wydatków budżetowych w przeliczeniu na 1 mieszkańca badanych gmin miejsko-wiejskich w województwie łódzkim w latach 1995-2004
Tab. 16.	Zmiany gęstości oraz dostępności do sieci wodno-kanalizacyjnych i gazowych w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego w 1995 i 2004 roku
Tab. 17.	Zmiany gęstości oraz dostępności do innych rodzajów sieci infrastrukturalnych w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego (1995-2004)
Tab. 18.	Stan infrastruktury technicznej (wyrażony miernikiem $d_i$ ) i liczba pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 19.	Zmiana możliwości nabywczych $m^2$ mieszkania oraz liczba oddanych mieszkań w latach 1996-2005 na poziomie ogólnokrajowym
Tab. 20.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w poszczególnych małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 21.	Liczba i udział nowych mieszkań w zasobach mieszkaniowych małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 22.	Zmiany wielkości zasobów mieszkaniowych poszczególnych małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 23.	Zmiany liczby osób przypadających na 1 mieszkanie w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 24.	Stopień pokrycia planami miejscowymi (na koniec 2004 r.) i liczba realizowanych inwestycji budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego (w latach 1995-2004)
Tab. 25.	Charakterystyka terenów inwestycyjnych w małych miastach przeznaczonych pod obiekty gospodarcze wskazane na podstawie opracowań planistycznych szczebla lokalnego
Tab. 26.	Podział małych miast ze względu na położenie komunikacyjne i wielkość terenów inwestycyjnych przygotowanych w lokalnych opracowaniach planistycznych
Tab. 27.	Zależność pomiędzy wybranymi czynnikami warunkującymi rozwój nowych inwestycji budowlanych a liczbą realizowanych obiektów budowlanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 28.	Liczba i udział wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 29.	Zróżnicowanie małych miast pod względem liczby realizowanych inwestycji budowlanych i wskaźnika aktywności budowlanej (1995-2004)
Tab. 30.	Liczba inwestycji budowlanych realizowanych we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 w podziale na: nowe obiekty, rozbudowy, modernizacje istniejących obiektów
Tab. 31.	Liczba i udział pozwoleń na budowę nowych obiektów realizowanych we wszystkich małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 32.	Liczba pozwoleń na budowę wydanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 w podziale na rodzaj inwestycji
Tab. 33.	Udział inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 w podziale na nowe obiekty, rozbudowy i modernizacje

Tab. 34.	Liczba wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 według rodzaju inwestycji
Tab. 35.	Wielkość wskaźnika zróżnicowania struktury rodzajowej inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 36.	Wielkość i struktura rodzajowa inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w ujęciu rocznym
Tab. 37.	Liczba wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w podziale na lata 1995-99 i 2000-04
Tab. 38.	Wielkość wskaźnika zróżnicowania okresu realizacji inwestycji budowlanych realizowanych w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 39.	Liczba wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego według formy własności (1995-2004)
Tab. 40.	Wielkość wskaźnika zróżnicowania struktury własności inwestorskiej w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 41.	Liczba i udział wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 według pochodzenia inwestorów
Tab. 42.	Liczba i rodzaj inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 na obszarze małych miast województwa łódzkiego przez inwestorów zewnętrznych
Tab. 43.	Liczba inwestycji budowlanych realizowanych na terenie małych miast przez inwestorów zewnętrznych w latach 1995-2004
Tab. 44.	Wielkość wskaźnika zróżnicowania struktury inwestorskiej (ze względu na miejsca zarejestrowania działalności lub zameldowania) w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004
Tab. 45.	Podział małych miast województwa łódzkiego według zastosowanych wskaźników względnego zróżnicowania struktury rodzajowej, okresu realizacji i własności inwestycji oraz pochodzenia inwestorów
Tab. 46.	Gęstość nowych inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004 na obszarze małych miast województwa łódzkiego
Tab. 47.	Liczba wydanych pozwoleń na budowę w małych miastach województwa łódzkiego w latach 1995-2004 w wyznaczonych strefach wewnątrzmiastowskich
Tab. 48.	Klasyfikacja małych miast ze względu na udział nowych inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmiastowskich strefach
Tab. 49.	Liczba i udział wyznaczonych wewnątrzmiastowskich jednostek przestrzennych, w których realizowano inwestycje budowlane w latach 1995-2004
Tab. 50.	Liczba inwestycji budowlanych realizowanych w wewnątrzmiastowskich strefach poszczególnych ośrodków w ujęciu rodzajowym
Tab. 51.	Liczba i udział wyznaczonych obszarów o przeważającym rodzaju inwestycji budowlanych w poszczególnych miastach
Tab. 52.	Liczba wydanych pozwoleń na budowę* obiektom zlokalizowanym w wyznaczonych strefach wewnątrzmiastowskich małych miast województwa łódzkiego w latach 1995-99 i 2000-04
Tab. 53.	Liczba inwestycji budowlanych* realizowanych w wewnątrzmiastowskich strefach poszczególnych małych miast regionu łódzkiego w ujęciu własnościowym
Tab. 54.	Liczba inwestycji budowlanych* realizowanych w wewnątrzmiastowskich strefach małych miast regionu łódzkiego według pochodzenia inwestorów
Tab. 55.	Liczba i udział wyznaczonych obszarów, w których dominowały inwestycje realizowane przez inwestorów lokalnych i zewnętrznych

- Tab. 56. Przyjęte wskaźniki określające zróżnicowanie małych miast województwa łódzkiego w zakresie struktury przestrzennej inwestycji budowlanych realizowanych w latach 1995-2004
- Tab. 57. Statystyczna charakterystyka wyznaczonych grup

### **Spis fotografii:**

- Fot. 1. Przykład jednorodzinnej nowej zabudowy mieszkalnej (Uniejów)
- Fot. 2. Przykład rozbudowy budynku mieszkalnego o część handlową (Sulejów)
- Fot. 3. Przykład modernizacji wielorodzinnej zabudowy mieszkalnej (Poddębice)
- Fot. 4. Nowa zabudowa jednorodzinna w strefie pośredniej (Uniejów)
- Fot. 5. Nowy budynek wielorodzinny zlokalizowany w sąsiedztwie centrum (Poddębice)
- Fot. 6. Zabudowa letniskowa zrealizowana w strefie peryferyjnej (Sulejów)
- Fot. 7. Nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa w centrum miasta (Krośniewice)
- Fot. 8. Nowy obiekt infrastrukturalny zlokalizowany w strefie peryferyjnej (Poddębice)
- Fot. 9. Przykład nowego obiektu usługowego w strefie centralnej (Sulejów)